

Kapelløya 1K

Søgne - Kristiansand - Søgne



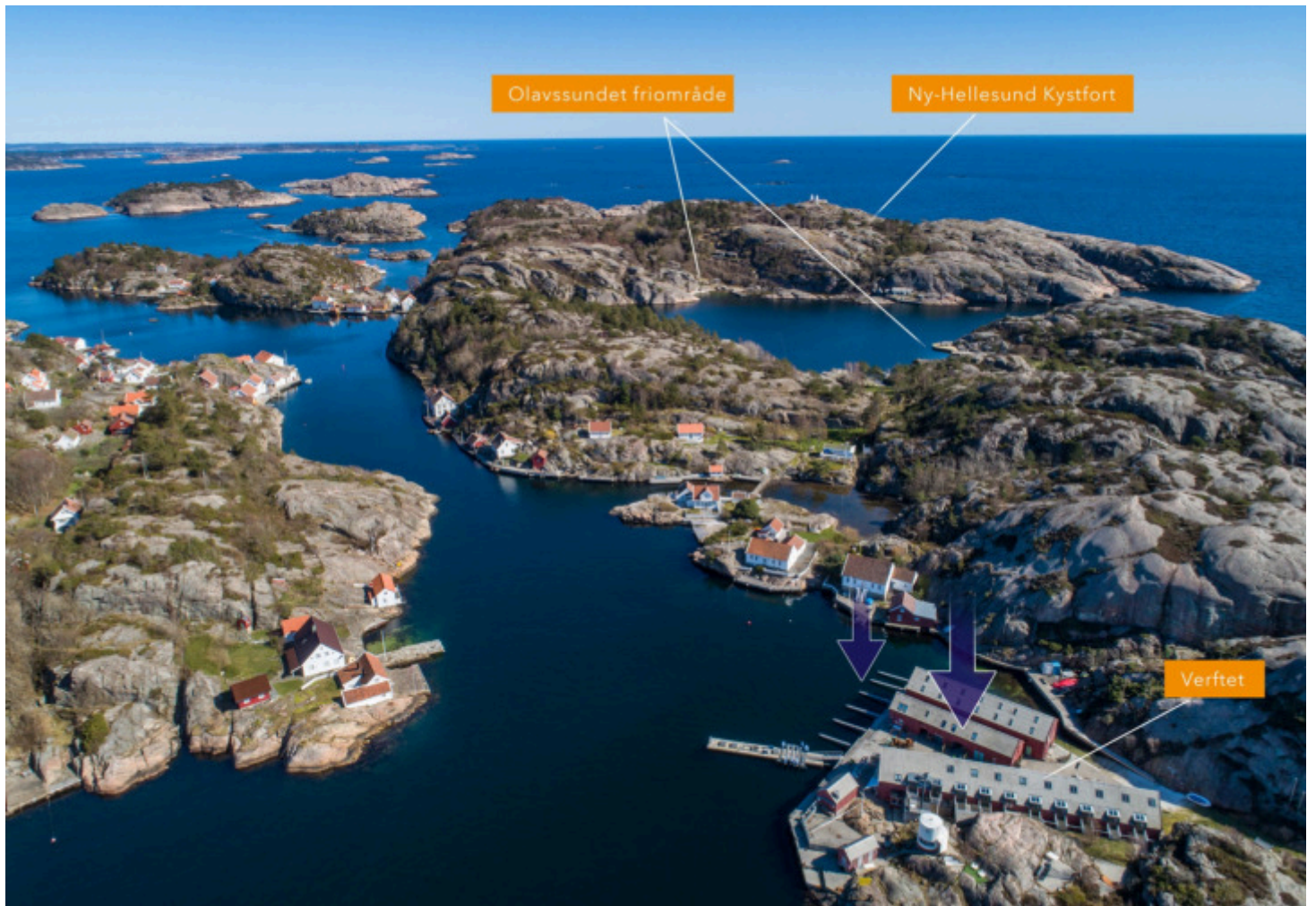
Prisantydning: kr 1 990 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Søgne

Adresse
Kapelløya 1K

Prisantydning
kr 1 990 000,-

Omkostninger: **kr 66 220,-**
Totalpris: **kr 2 056 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 2 352,-**
Fellesutgifter: **kr 1 013,-**

Primærrom: 34 m²
Bruksareal: 34 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 2012
Soverom: 2
Rom: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 689 m²



Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

90 02 00 59
jon@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Søgne og Songdalen
Sentrumsveien 27
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

1.etasje: gang/ entre, stue og kjøkken, bad
2.etasje: 2 soverom

STANDARD

1. etg.: Leiligheten er i en stilig utførelse med møbler fra Sundays design. Det er pusset betonggulv med varmekabler i hele etasjen. Bad har flislagt gulv og dusj med varmekabler. Kjøkken fra Strai med hvitevarer i åpen løsning.

2. etg.: Eik plank parkett på alle gulv. Malt gips på vegger.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 34 kvm, Bruksareal: 34 kvm
Bra. pr. etasje.: 1. etg. 22 m² - Loft 12 m².
P-rom inkl: 1.etg- Stue/kjøkken/gang, bad. Loft-
Soverom , Soverom 2

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: På loftetasje er det ikke satt opp lettvegg mellom trapp og ene "soverom" Har ikke betydning med tanke på søknadsplikt og lignende.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2012 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

Elerktrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Eierne er organisert i et sameie og det skal sikres en god kommunikasjon mellom eiere og øvrige aktører på Verftet om bruk og vedlikehold av fellesområdet og egne leiligheter. Nydelig natursti over til Olavsundet med mange flotte utsiktspunkter.

- Selveierleiligheter med næringsinntekter med minimums utleieperiode.
- 1 Båtplass medfølger

- Leilighetene inngår i et felles konsept og leveres fullt møblert. Forslag opprinnelig kjøpekontrakt/leiekontrakt/årsmøtepapirer må leses før budgivning.
- Utleieklausel: Minimum 9 mnd.utleie (se egen leieavtale som overtas av kjøper)

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 23.03.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs beskrivelse: Leilighet beliggende i bygg fra 2012. Leiligheten fremstår med normal stand og slitasje ut fra alder. Ingen vesentlige avvik registrert. Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig). Evt. tilhørende boder, båtplass ol. er ikke kontrollert eller befart.

For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG2:

Innvendig > Innvendige trapper. Det er påvist andre avvik: Trappen har ikke utforming iht til krav ved vanlig boligstandard og må derfor anses som en enkel loftstrapp. Det er bratt helning på trappen og ikke tilstrekkelig sikring mot fall.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Det er påvist andre avvik: TG2 gis grunnet alder over 10 år i sammenheng med dusjløsning direkte på overflater.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Med privat båt eller ferge / taxibåt fra Høllen brygge.

BELIGGENHET

Ny-Hellesund ligger kun en liten båttur med rutebåten fra Høllen i Søgne, og det er kort vei både til Kristiansand dyrepark med badeland, Kristiansand sentrum eller tilden sjarmerende sørlandsbyen Mandal. Selve båtturen med rutebåten er en opplevelse i seg selv der den kjører innom flere av øyene i Søgnes skjærgård. Se ellers: <http://www.nyhellesund.com>

TOMT

Areal: 689 kvm, Eierform: Fellestomt
På Verftsområdet er det mange ulike fellesområder som kan benyttes av Verftets gjester og eiere. Her finnes strand, terrasse, bryggeanlegg, utepeis og grill. I tillegg finnes restaurantens serveringsområde

PARKERING

Offentlig parkeringsplass på land i Høllen. Ved evt leie av båt plass Høllen / Solta båthavn medfølger 2 p-plasser for bil.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 09.05.2016.
Ferdigattesten gjelder: Utleiebygg med ferieleiligheter, serveringssted og konferanserom, samt brygge- og uteanlegg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til industri/ næring, tilhører reguleringsplann Ny Hellesund m.m. - Søgne kommune. Stadfestet av Miljøverndepartementet 23.08.02, revidert av Søgne kommunestyre 27.03.2008, landskapsvernområde. Oksøy-Ryvingen er tatt ut av planen og Søgne kommunestyret 22.10.2009, plankrav for noen eiendommer på Skarpøya. Planer under arbeid: Detaljregulering - Ny Hellesund Kristiansand kommune har hatt ute endring av reguleringsplanen på høring, denne har ikke vært behandlet politisk ennå.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vannverk
Tilknyttet privat kloakkanlegg.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2008/89570-1/200 Jordskifte. Tinglyst 31.01.2008
Saknr 1000-2007-0019NY-HELLESUND
Overført fra: 4204-40187
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1022184-1/200 Fredningsvedtak. Tinglyst 04.11.2016
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
2012/521346-1/200 Seksjonering. Tinglyst 28.06.2012
Opprettet seksjoner: snr: 3
formål: Næring
sameiebrøk: 50/740
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgssoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Leilighetene inngår i et felles konsept og leveres fullt møblert. Forslag opprinnelig kjøpekontrakt/leiekontrakt/årsmøtepapirer må leses før budgivning. Utleieklausel: Minimum 9 mnd. utleie (se egen leieavtale som overtas av kjøper)

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.

Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Rett til en båtplass, som sammen med leiligheten må være tilgjengelig for utleie 9 mnd. i året.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.
Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.
Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Søgne Økonomiservice AS

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))

66 220,- (Omkostninger totalt)

2 056 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kommunale avgifter og renovasjon til Avfall Sør er inkl. i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt faktureres hver enkelt seksjon

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 2.352- pr. år for denne eiendommen.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 013,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Bygningsforsikring, regnskap, vaktmester

ANDEL FELLESGJELD / FELLESFORMUE

FORMUESVERDI

Ingen formuesverdi funnet v/ søk på Skatteetaten.
Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.
Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).
Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kapelløya 1K, Gnr. 401 Bnr. 7 Snr. 3 i Kristiansand kommune. Sameiebrøk: 50/740

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Oddvar Eivindson
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alt av møbler og inventar medfølger slik den fremstår på visning. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 90 02 00 59.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som

mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide

på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

14-23-0029

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormeqleren.no/14-23-0029. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jon Andreas Røstad, tlf. 90 02 00 59

VEDERLAG

Pakke finn blink markedsføring (Kr.4 000)
Digital grunnpakke (Kr.6 850)
Oppgjør (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 990 000,-) (Kr.67 625)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Totalt kr. (Kr.107 860)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 04.10.2023









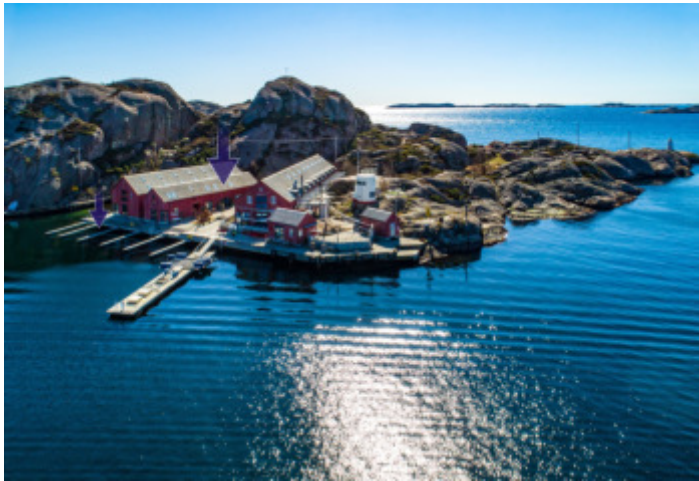




Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

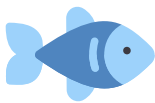




Kapelløya 1K

Avstand til sjø

14 m



Offentlig transport

 Kristiansand Kjevik	21.9 km
 Tangvall	5.3 km
Totalt 14 ulike linjer	
 Nodeland stasjon	11.7 km
Linje F5	
 Kristiansand stasjon	13.7 km
Linje F5	
 Verftet Ny-Hellesund	0 min 
Linje 92	
0.1 km	

Avstand til byer

Kristiansand	14.2 km
Arendal	71 km
Stavanger	159.2 km
Oslo	265.6 km
Bergen	297 km

Ladepunkt for el-bil

 Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	3.2 km
 Tangvall skole - Agder Fylkeskommune	5.2 km

Havner i området



- Helgøya brygge
- Hundsøya småbåtsbrygge
- Åros Feriesenter
- Sjøfrakt Sør AS
Drivstoff
- Høllen småbåthavn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

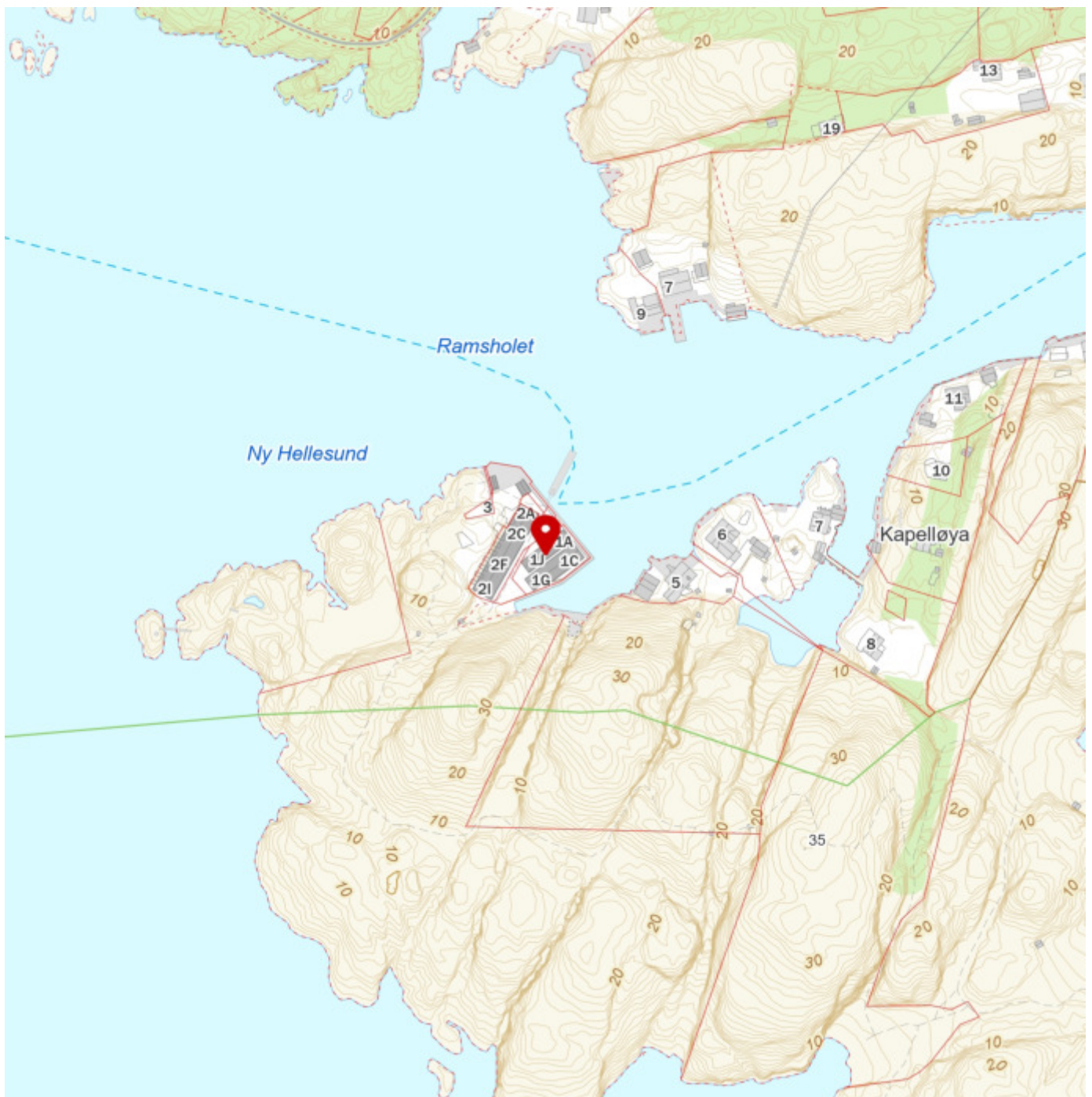
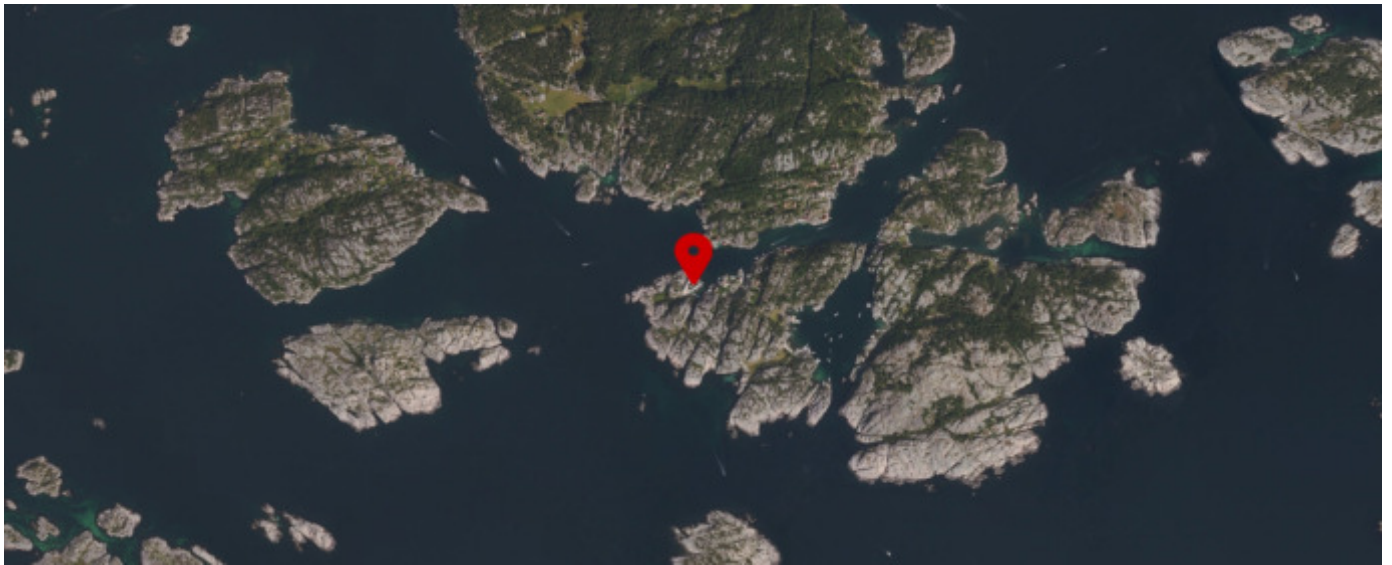
Høllensanden badeplass	3.1 km
Åros Ridesenter	3.3 km
Badestrand/Saltvannsbasseng	33 min 
Årossanden badeplass	34 min 
Trysnes Marina/Fiske	7.4 km
Leo's Lekeland	11.3 km
Bragdøya Kystkultursenter	11.6 km
Barnas Øy - Bragdøya	11.6 km

Sport

 Årosskogen	3 km
Ballspill	
 Langenes stadion	3.2 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	
 Søgne Treningssenter	3.5 km
 Fresh Fitness Søgne	5.2 km

Dagligvare

Kiwi Langenes	3.1 km
Post i butikk, søndagsåpent	
Nærbutikken Høllen	3.3 km
Søndagsåpent	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren avd. Søgne og Sogndalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Søgne og Songdalen	
Oppdragsnr.	
14230029	

Selger 1 navn
Oddvar Eivindson

Gateadresse	
Kapelløya 1K	
Poststed	Postnr
Søgne	4644

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Eivindson	86f4b887071429530eb45c 355076551cdded9cb6	14.03.2023 15:50:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Kapelløya 1 K, 4644 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 401, bnr. 7, snr. 3

Areal (BRA): Fritidsbolig 34 m²



Befaringsdato: 21.03.2023

Rapportdato: 23.03.2023

Oppdragsnr.: 19344-1332

Referansenummer: PO1213

Autorisert foretak: Boligtakst AS




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
23.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i bygg fra 2012. Leiligheten fremstår med normal stand og slitasje ut fra alder. Ingen vesentlige avvik registrert. Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig). Evt. tilhørende boder, båtplass ol. er ikke kontrollert eller befart.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	12	12	0
1 Etasje	22	22	0
Sum	34	34	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

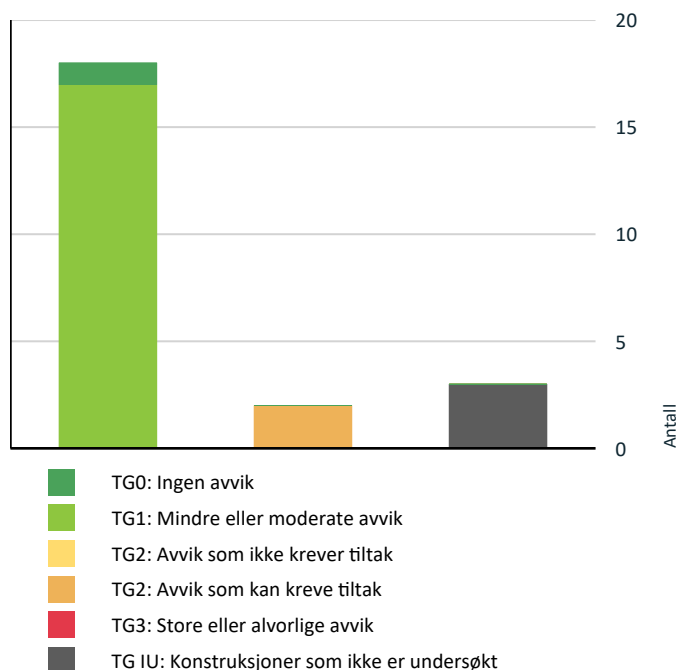
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På loftetasje er det ikke satt opp lettvegg mellom trapp og ene "soverom" Har ikke betydning med tanke på søknadsplikt og lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Trappen har ikke utforming iht til krav ved vanlig boligstandard og må derfor anses som en enkel loftstrapp. Det er bratt helning på trappen og ikke tilstrekkelig sikring mot fall.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG2 gis grunnet alder over 10 år i sammenheng med dusjløsning direkte på overflater.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendige > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2012

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG IU

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes.

Utvendige overflater/bygningsdeler antas å være en del av sameiets ansvar og plan med tanke på vedlikehold og utskiftinger. Forhold er ikke videre kontrollert eller beskrevet i denne rapporten



Takkonstruksjon/Loft

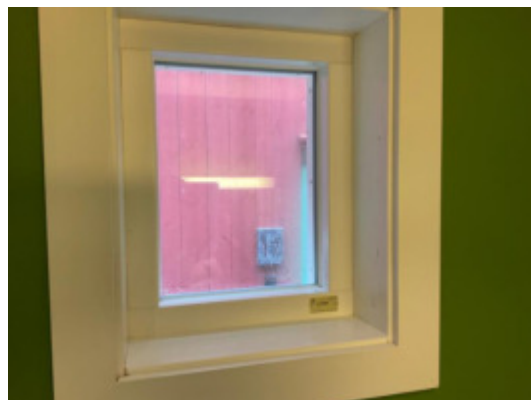
TG IU

Lukket konstruksjon som ikke er videre kontrollert med inngrep eller lignende. Ingen synlige tegn til svikt.

Vinduer

TG I

Vinduer fra byggetid. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Brannvindu på badetrom med fast karm

Dører

TG I

Ytterdører fra byggetid. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Det mangler to deksler på drensspalter til ytterdøren i stue.

INNENDIG

Overflater

TG I

Hovedsakelig normal slitasje på overflater. Forhold er ikke videre vurdert eller beskrevet da det i hovedsak har kosmetisk betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG I

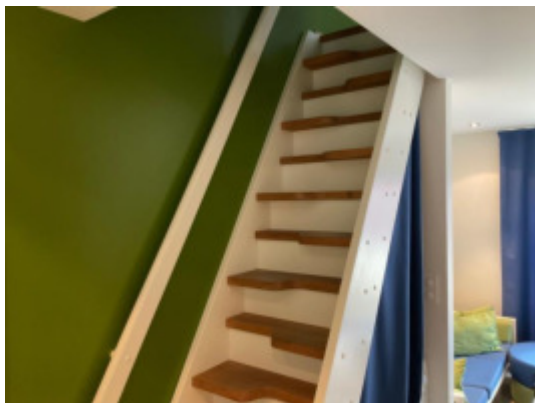
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder. Ingen vesentlige avvik registrert

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Loftrapp i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har ikke utforming iht til krav ved vanlig boligstandard og må derfor anses som en enkel loftrapp. Det er bratt helning på trappen og ikke tilstrekkelig sikring mot fall.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak angitt, men forhold opplyses.

Innvendige dører

TG 1

Malte lettdører. Funksjon ok.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest dater 09.05.2016. Ellers ingen annen dokumentasjon fremlagt



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator i dusjsone

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet.

Lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Noe synlig membran registrert i sluk, ellers skjulte løsninger.



Ingen unormale utslag registrert



Synlig membran registrert, men kun begrenset synlighet og tilgang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 gis grunnet alder over 10 år i sammenheng med dusjløsning direkte på overflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vvs utstyr fungerte ok.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderom på utsatte steder med fuktpåkjennin grenser mot kjøkkeninnredning med diverse installasjoner (vaskemaskin ol.)

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Overflater og innredning

TG 1

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



Avtrekk

TG 1

Avtrekksvifte med avsgug ut av boligen. Funksjon ok.

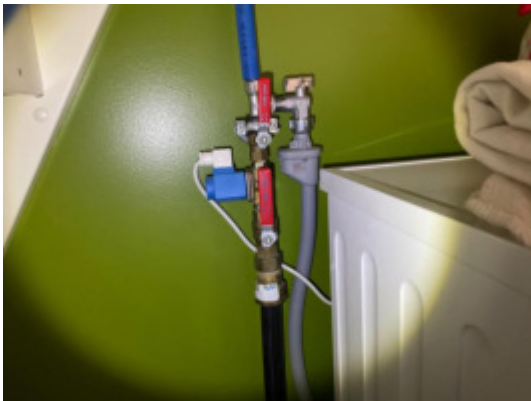
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerkaskap plassert på badrom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert under trappen. Funksjon ok.



Stoppekran



Fordelerkaskap

Avløpsrør

TG 1

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Ventilasjon

TG 1

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Varmesentral

TG 1

Elektrisk oppvarming.

Varmtvannstank

TG 1

Bereder er plassert i kottrom på loftet og er fra 2012. Ingen tegn til svikt.

Det er montert avløp på sikkerhetsventil. Det anbefales å montere lekkasjesikring med sensor på beredere som er plassert i rom uten sluk.

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Nytt anlegg fra byggetid.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger i sikringsskap

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Det må gjøres oppmerksom på at dette kun er en forenklet vurdering av el-anlegg og kan ikke sammenlignes med en el-kontroll av fagkyndig. Det vil derfor likevel kunne være forhold med el-anlegget som ikke blir fanget opp ved denne type vurdering.



Kursfortegnelse stemmer med antall sikringer



Samsvarserklæring

Branntekniske forhold

1 TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	12	12	0	Soverom , Soverom 2	
1 Etasje	22	22	0	Stue/kjøkken/gang, Bad	
Sum	34	34	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På loftetasje er det ikke satt opp lettvegg mellom trapp og ene "soverom" Har ikke betydning med tanke på søknadsplikt og lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftetasje har ikke tilstrekkelig rømning iht krav. Takvindu anses ikke som godkjent rømningsvindu. Rommene er likevel beskrevet som soverom ut fra type bruk/innredning ved befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	401	7		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kapelløya 1 K							
Hjemmelshaver							
Eivindson Oddvar							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	22.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	22.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO1213>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 401 Bnr.: 7 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kapelløya 1K

Areal i m²: 689,8

Anm.:

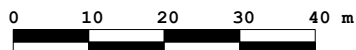
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

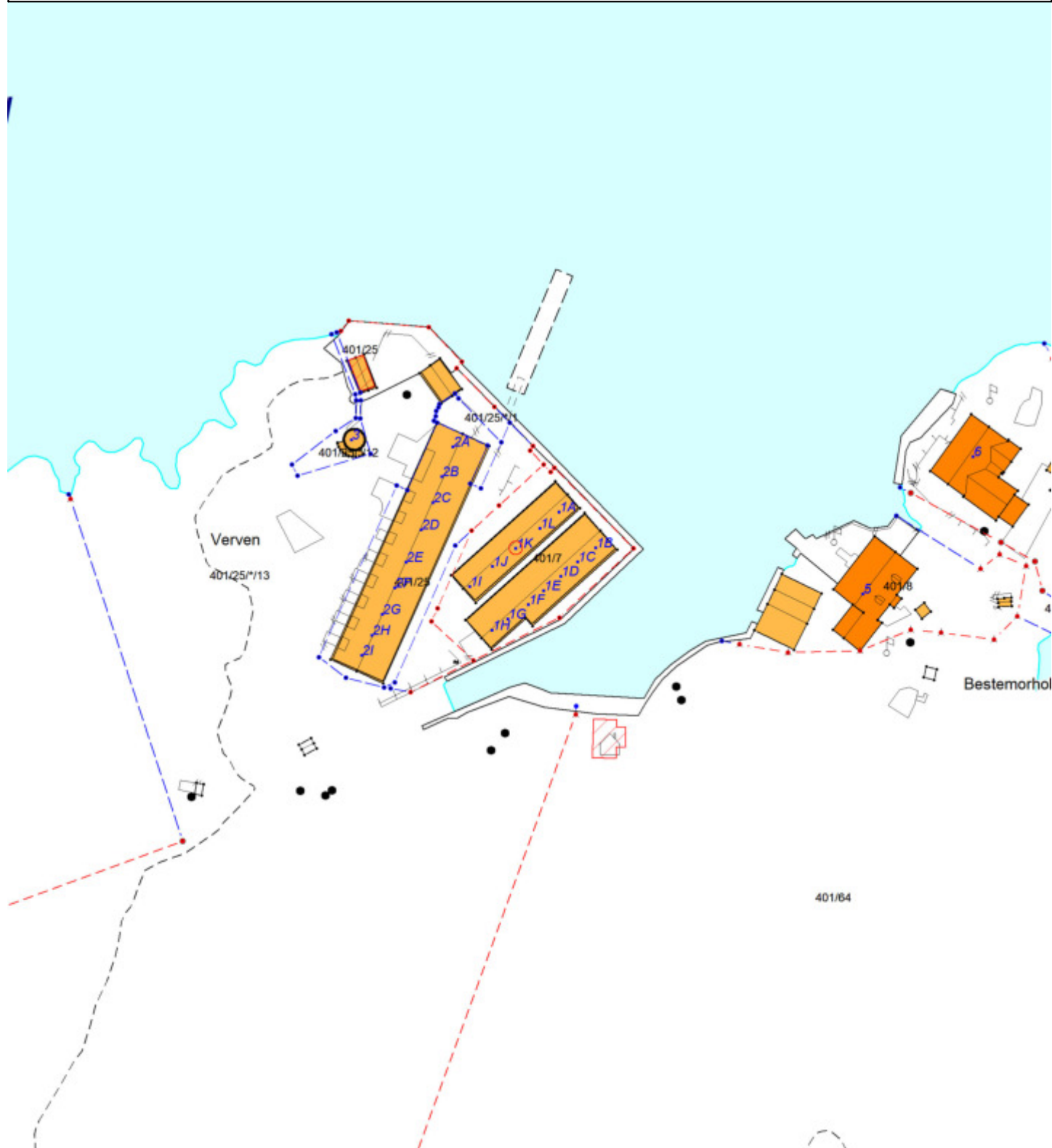
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 08.03.2023

Sign.: Suzana Rijic





**Orden/driftsregler for Eierseksjonssameiene
Slippen Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 702) og
Verkstedet Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 060)**

Prosjekt: Ordensregler på Verftet		Vedtatt dato: 11. april 2015	Revisjonsdato: 06.05.15	
Regel nr.	Tema:			Vedlegg
1	Det henstilles til alle brukere, leietakere, gjester og eiere å vise hensyn og forståelse for å ivareta trivsel og et godt miljø på Verftet.			
2	Det skal være ro/generelt lavt støynivå på Verftets områder. Ta hensyn til naboer, også de omkringliggende eiendommer.			
3	Brukere, leietakere, gjester og eiere har alle et medansvar for å hjelpe til med å holde utearealer og leiligheter ryddige og pene.			
4	Det er ikke anledning til å overnatte i båt på båtplassene for leiligheter på Verftet, ei heller å bruke bryggeplass som rasteplass eller gjestebrygge. Gjelder ikke for eiere/leietakere av leilighetene.			
5	Det er ikke anledning for andre enn eiere og leietakere å kaste søppel i konteinerne på betongmoloen, gjelder også bruk av strøm og vann på bryggeanlegget.			
6	<u>Huskeregler ved bruk av fellesområder:</u> Vaske og tømme grillen etter bruk. Feie/plukke opp søppel under bordene etter bruk. Vaske av bordene etter bruk. Kaste avfall i konteinerne på betongmoloen.			
7	Det er ikke anledning til å lagre private eiendeler på fellesområdene.			
8	Dugnad: Alle sameiere kan bli innbudt til dugnad, men oppmøte er frivillig. De fremmøtte godtgjøres i fht. kvittering på evt. utlegg og medgått tid, i hht. faktura fra den enkelte som stiles til Ny-Hellesund Utleie AS. Ny-Hellesund Utleie AS (i samarbeid med styret) står for innkalling og plan for arbeidsoppgaver som trengs utført.			
9	Evt./notater:			
10	Evt./notater:			

Styrene i
Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund
og
Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund



Vedtekter for Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund, vedtatt i sameiemøte den 27.04.19 (org.nr.998 830 702)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner, av 23. mai 1997, nr. 31.

§1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:

Kapelløya, Ny-Hellesund Gnr./bnr. 1/25 i Søgne Kommune.

Sameiets navn er: Verkstedet Ny-Hellesund

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr.: 998 830 702

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 12 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene 5 og 12 disponerer deler av felles uteareal i hht. situasjonskart vedlagt vedtektene.

§3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. For at styret skal være beslutningsdyktig, må minst tre av de fem være tilstede.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

§4. GENERELLE PLIKTER/VEDLIKEHOLD

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt ordensregler fastsatt av sameiermøter.

Vedlikehold, inn og utvendig, samkjøres med salg/tilbakeleieavtale med driftsselskapet.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

Arealer utenfor seksjonene kan benyttes av seksjonseier til oppsetting av hagemøbler. Dersom sameiet bestemmer annet, må slike innretninger eventuelt fjernes.

Søgne 15.05.2019

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal



(felles) ÅRSMØTEREFERAT 2022 for:

**Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 702) og
Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 060)**

Prosjekt Årsmøte 2022	Dato 02.juni 2022	Tidspkt.: Kl. 17.00, møtet hevet 19.30	
Møtested Cafe Verftet, Kapelløya		Referent Vidar Borø	
Det avholdes felles årsmøte i sameiene, da de driftes på denne måten i hht. tidligere vedtak.			
Følgende sameiere møtte: Terje Rogstad, leil. M3-401/7/3 Hanne Bentsen, leil. V5-401/25/4 Audun Øvrebø, leil. V5-401/25/4 Robert Gustavsen, leil. V5-401/25/4 Endre Tollefsrud, leil. S1-401/7/6 Jeanett Berås, leil. S7-401/7/12 Lars Repstad Håverstad, leil. S7-401/7/12 Geir Rosseland, "12,5" T-401/7/4 Geir Rosseland, restauranten 401/25/1 Geir Rosseland, V1-401/25/10 Geir Rosseland, V2-401/25/11 Geir Rosseland, 401/25/13 Steinar Skaare, leil. M1-401/7/1 (via fullmakt v/John Atle Bentsen) Siren Isaksen, leil. S3-401/7/8 Jan Arve Isaksen, leil. S3-401/7/8 John Atle Bentsen, leil. V3-401/25/2 Geir B. Nesheim, leil. V3-401/25/2 Berit Collins, leil. M4-401/7/5 Linda Jeaneth Ødegård, leil. S7-401/7/12 Knut-Morten Ødegård, leil. S7-401/7/12 Jon Syrtveit, leil. V4-401/25/3 (via fullmakt v/John Atle Bentsen) Håvard Strand, leil. S2-401/7/7 Hellesund Drift AS, leil. 401/25/5 Ori Invest AS, leil. V8-401/25/7 Kollstad AS, leil. V10-401/25/9 (via fullmakt v/Endre tollefsrud) Björgvin Hilmarsson, seksjon401/25/10 (via fullmakt v/Geir Rosseland) Björgvin Hilmarsson, seksjon401/25/11 (via fullmakt v/Geir Rosseland)		Sameiere for følgende eierseksjoner var ikke til stede: Eivind Torblaa, leil. S4-401/7/9 Tone Torblaa, leil. S4-401/7/9 Atle Kristensen, leil. S5-401/7/10 Kathrine Repstad Gustavsen, leil. V5-401/25/4 Nina Jøranson, leil. V5-401/25/4 Thomas Jøranson, leil. V5-401/25/4 Prima Group AS, leil. V9-401/25/8 Kenneth Andresen, leil. V3-401/25/2 Per Fronth, FriTanken-401/25/12 Søgne og Greipstad Sparebank, leil. V7-401/25/6 Torild Haraldsen, leil. M2-401/7/2	
Sak nr.	Saksfremstilling	Resultat	Vedlegg
1	Valg av møteleder: Vidar Borø ble valgt til møteleder.	VB	
2	Valg av referent: Vidar Borø ble valgt til referent.	VB	



3	Valg av medrepresentant til å undertegne protokoll: Berit Collins ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder.	BC & VB	
4	Godkjenning av innkalling / saksliste: Innkallingen og sakslista ble godkjent, fullmakter ble samlet inn. Forslagsstiller for pkt. 11.9, trakk dette.	Godkjent	
5	Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2021: Søgne Økonomiservice AS møtte ikke. Utsendt resultatrapport ble lett gjennomgått, spørsmål og kommentarer ble besvart og forklart så godt som mulig. Deretter godkjente årsmøtet resultatregnskapet.	Godkjent	
6	Styrets budsjett for 2022, lagt frem som informasjon: Søgne Økonomiservice AS møtte ikke. Forretningsfører Vidar Borø redegjorde for budsjettforslaget. Også i fht. noen usikkerheter rundt renovasjon/avfall, samt utgifter til nett-tilgang og kommende vedlikehold, da arbeid/detaljer ang. dette pågår for øyeblikket.	Vedtatt, med at styret gis anledning til å omdisponere innenfor budsjettets rammer	
7	Gjennomgang av styrets beretning for 2021: Styreleder gikk lett gjennom årsberetningen, som var sendt ut i forkant. Det ble tatt opp at det må legges ved detaljer om utbetaling av leieinntekter, til den enkelte sameier (dette gjøres av Ny-Hellesund Utleie AS)	Beretningen ble godkjent	



8	Informasjonssaker: a) Sameienes felles driftskonto/status pr. 02.06.22 = kr. 366.501,- Utestående hos sameiere/andre pr. 02.06.22 = kr. 37.870,- Innkommne faktura/ikke forfalt pr. 02.06.22 = kr. 17.078,- b) Søknad om å fjerne stein/grunner utenfor stranda er sendt. Det ble bestemt å purre på Agder Fylkeskommune, om hvor saken står. c) Kristiansand kommune har foreslått revidering av reguleringsplanen for Verftet (politikernes hadde befarings vedr. dette tidligere på dagen 02.06.22). Endre Tollefsrud informerte om denne. Det ble oppfattet at kommunen er positive til å tilrettelegge for utvidet næring. Det antas å være lite å frykte mht. den enkelte leilighets båtplass. Planen kommer ut på høring snarlig, om vedtatt vil det ikke ha tilbakevirkende kraft mht. foreslått endring av egenbruksperioder. Årsmøtet henstilte ellers sameierne til å prøve og påvirke politikernes i By- og miljøutvalget, til å gå bort fra forslaget om å endre deler av utearealene til friluftsområde.	Til info!	
9	Info fra Cafe Verftet AS: Geir Rosseland informerte om at restaurantdriften og tilhørende lokaler, nå var kjøpt og overtatt av ham og Ketil Okkenhaug Jerstad. De er veldig klare for ny drift som eiere, ønsker å stå på, med godt forhold til alle andre involverte på Verftet. Pr. 17.06.22, er planlagt oppstart for årets sesong. De tilbyr også snekkertjenester, da de begge er fagfolk innen dette. Det legges ellers opp til en tett samkjøring med Ny-Hellesund Utleie AS v/Hanne Bentsen, spesielt innen arbeidet med kurs og konferanse. De har nye kokker i år, og planlegger blant annet pizza- og grillkvelder.		



10	Info fra Ny-Hellesund Utleie AS: Utleieselskapet v/Hanne Bentsen og Audun Øvrebø redegjorde enkelt for foreløpige bookinger til nå i sesongen. Foreløpig samarbeid med Cafe Verftet ble tatt opp, blant annet vedr. organisering av møter/seminarer. Ennå litt tungt å dra i gang etter pandemien. Utleieannonsering av leiligheter på FINN er prøvd, men dessverre uten suksess. Informerte ellers om andre bestillingssystemer som er brukt, inkl. facebookannonsering.		
----	---	--	--



11	Innkomne saker/forslag: 1. Fra Vidar Borø: Søke brygga forlenget mot vest. Dette for blant annet å gi fast liggeplass for losskøyta Songvaar, samt gi faste båtplasser for seksjoner som ikke har det i dag, til allmennheten og restaurantgjester. 2. Fra Håvard Strand: Lage 5-års vedlikeholdsplan. 3. Fra Kjell Terje Leire: Sjekke mulighetene for å utvide/sammenbygge balkongene mot vest på Verkstedbygget. 4. Fra Kjell Terje Leire: Sjekke ut mulighetene for å skifte ut takvinduer til takaltan. 5. Fra Kjell Terje Leire: Vurdere andre måter (enn dagens) å annonsere utleie på. 6. Fra Jeanette Berås: Skal sameienes 10-årsjubileum feires? 7. Fra Jeanette Berås: Fornye sandstranda, over og under vann. 8. Fra Jeanette Berås: Bytte ut dagens kajakkstativ, da plassering og utseende ikke er bra/pent. 9. Fra Jeanette Berås: Forslag trukket på årsmøtet. 10. Fra Jeanette Berås: Opprette 5-års vedlikeholdsplan. 11. Fra Jeanette Berås: Utleie vinterstid/utenom ferisesong. Vurdere flere måter å annonsere på, i tett samarbeid med den enkelte seksjonseier.	11/1: Styret tar saken videre, også i fht. kommunens høring mht. reguleringsplanen. 11/2: Styret tar saken videre, og vurderer også kostnader i fht. gjeldende fellesutgifter. 11/3: Styret tar saken videre, og definerer grunner. Sameiet står som evt. søker. 11/4: Saken utsettes for evt. søknad inntil videre. 11/5: Ulike annonseringsmåter ble redegjort for under pkt. 10. 11/6: Komité for arbeid med 10-årsjubileum, ble valgt = Jeanette Berås, Geir Rosseland og Hanne Bentsen. 11/7: Det etterfylles med sand v/behov. 11/8: Dagens kajakkstativ blir stående, det vurderes utvidelse for flere plasser vest for stålporten. 11/9: Utgår! 11/10: = 11/2. 11/11: Utleie vinterstid kan avtales med Ny-Hellesund Utleie AS. Utleieavtalen er også under "revisjon", med mulig tilleggskostn., utsatt pga. pågående reguleringsplan.	Alle innkomne saker, ble sendt ut sammen med innkalling til årsmøtet, derfor ikke gjengitt i sin helhet i referatet.
----	--	--	---

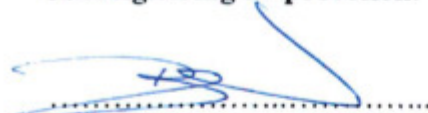


12	Valg av styremedlemmer v/valgkomiteen: (Robert Gustavsen og Geir Nesheim): <u>Følgende posisjoner er på valg (for to år).</u> Gjelder for begge sameiene, valgresultat protokollføres pr. sameie. <u>Styrene har i 2021 bestått av:</u> Styreleder Vidar Boro (på valg) Styremedlem Endre Tollefsrud (på valg) Styremedlem Steinar Skaare (på valg) Styremedlem Terje Rogstad (ikke på valg, ett år igjen) Styremedlem John Atle Bentsen (ikke på valg, ett år igjen) <u>Valgkomiteens innstilling til årsmotet, med kandidater som har sagt ja til å stille til valg:</u> Styreleder for to år: Vidar Boro Styremedlem for to år: Endre Tollefsrud Styremedlem for to år: Steinar Skaare Valgkomiteen har bestått av Robert Gustavsen og Geir Nesheim, og de har begge ett år igjen av valgte periode.	Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt. PS! Valgresultatet gjelder likt for Eierseksjonssameiet Slippen og Verkstedet, siden de har samdrift, ref. tidligere årsmotevedtak.	
----	---	--	--

Referent 02.juni 2022 :


 Vidar Boro

Medsignering av protokoll:


 Berit Collins

Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 702)
 Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 060)

Eierseksjonssameiene Verkstedet og Slippen

2022

2021

Budsjettforslag 2022

Inntekter	
Avløpsgebyr naboer	2 400
Eierskiftegebyr	4 500
A-konto felleskostnader	405 600
Sum inntekter	412 500

Beskrivelse:

Utgifter	Utgifter	
Felles vann/avløp	55 388	Wallax, Ny Hellesund Vannverk
Strøm totalkost	210 000	Entelios
Advokatutgifter	15 400	-
Renovasjon og avfall	10 000	33 638
Renseanlegg	26 000	Avfall Sør, sommerjobb ungdom
Strøm fellesanlegg	10 000	Wallax
Brannalarm/årskontroll (hele Verftet)	10 000	-
Honorar regnskapsfører (faktureres medgått tid)	33 500	Tratec Teknikken AS
Honorar styreleder/forr.førsel/drift(medgått tid)	80 000	Søgne Økonomiservice AS
Vaktmestertjenester	20 000	84 234
TV	12 000	Hellesund Drift AS
Forsikring	80 400	Hellesund Drift AS, Ny Hellesund Utleie AS
Diverse kostnader	7 000	Fiber TV AS
Trådløst nett/IT-360	16 000	11 852
Sendermast/strøm/årleie	3 900	76 736
Skadedyrkontroll	9 800	6 872
Vedlikehold/oppgraderinger	70 000	31 350
Sum kostnader	404 000	7 196

Årsresultat/buffer fremtidig vedlikehold

8 500

Vannforbruk avregnes sameiere i hht. forbruk i året, faktura i 2022 vil nå komme fra Kristiansand kommune.
 Strøm avregnes sameiere etter årsslutt i hht. faktisk forbruk og eierbrøk.
 Det gis anledning for styret til å omdisponere innenfor budsjettets rammer.

Årsregnskap for 2021

**Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund 998830060
4640 SØGNE**

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Utarbeidet av:

Søgne Økonomiservice AS

Rådhusveien 36

4640 SØGNE

Org.nr. 914788544

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør

Resultatregnskap for 2021

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

	Note	2021	2020
Inntekter		684 758	590 518
Annen driftsinntekt	1	0	0
Sum driftsinntekter		684 758	590 518
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		(8 409)	(9 344)
Annen driftskostnad	2	(624 506)	(752 144)
Sum driftskostnader		(632 915)	(761 488)
Driftsresultat		51 844	(170 969)
Annen renteinntekt		31	125
Sum finansinntekter		31	125
Netto finans		31	125
Ordinært resultat før skattekostnad		51 875	(170 844)
Ordinært resultat		51 875	(170 844)
Årsresultat		51 875	(170 844)
Overføringer			
Annen egenkapital	4	51 875	(170 844)
Sum		51 875	(170 844)

Balanse pr. 31. desember 2021
Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	75 685	84 094
Sum varige driftsmidler		75 685	84 094
Sum anleggsmidler		75 685	84 094
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		225 696	139 759
Andre fordringer		17 199	14 824
Sum fordringer		242 895	154 583
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 016	311 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 016	311 322
Sum omløpsmidler		530 911	465 905
Sum eiendeler		606 596	549 998

Balanse pr. 31. desember 2021
Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	591 554	539 679
Sum opptjent egenkapital		591 554	539 679
Sum egenkapital		591 554	539 679
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 042	10 319
Sum kortsiktig gjeld		15 042	10 319
Sum gjeld		15 042	10 319
Sum egenkapital og gjeld		606 596	549 998

Søgne, 6. mai 2022

Vidar Gustafson Borø
Styrets leder

Terje Rogstad
Styremedlem

Endre Tollefsrud
Styremedlem

Steinar Skaare
Styremedlem

Jon Atle Bentsen
Styremedlem

Noter 2021

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Inntekter

	2021	2020
Inntekter fellesutgifter	437 055	436 885
Inntekter eierskifter	3 000	4 500
Inntekter strøm	209 519	93 816
Inntekter vann	33 084	51 383
Andre inntekter	2 100	3 934
Sum driftskostnader	684 758	590 518

Note 2 - Annen Driftskostnad

	2021	2020
Felleskostnader strøm	173 665	142 509
Felleskostnader vann kloak	55 388	61 215
Felleskostnader renovasjon avfall	33 638	62 623
Vaktmestertjenester	10 138	43 628
Leie tak fasade Norsk Stål	7 196	7 151
Reparasjon og vedlikehold	100 200	210 962
Leie båtplasser	0	20 000
Driftsmateriale	1 550	630
Honorar Styreleder forretningsfører juridisk bistand	84 234	66 665
Honorar Regnskapsfører	33 238	19 845
Annen Kostnad	188	100
Riks TV	11 852	29 883
Internet	31 350	28 063
Møter, servering		728
Forsikring	76 736	58 142
Avskrivninger	8 409	9 344
Sum driftskostnader	(632 915)	(761 488)

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	93 438
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	93 438
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021	(9 344)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(17 753)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	75 685
Økonomisk levetid	10 år
Avskrivningsplan	10%

Note 4 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	539 679	539 679
Årets resultat	51 875	51 875
Egenkapital 31.12.2021	591 554	591 554

Ytelser, lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser, lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

LEIEAVTALE

Mellom

Roy Andersen

("Utleier")

og

Ny – Hellesund Utleie AS Org. nr. 996 949 524

("Driftsselskapet")

1. BAKGRUNN OG LEIEOBJEKT

Utleier har inngått avtale med Bentsen og Sønner Mek. Verksted AS ("Selger") om kjøp av leilighet nr. M - 3 Gnr. 1 Bnr. 7 Snr. 3 på prosjekt Verftet i Søgne kommune, som sammen med andre leiligheter (leilighetene) omfatter "Verftet".

Leiligheten er, sammen med Eiendommen, regulert til næringsvirksomhet. Derfor er eierne av leilighetene, herunder også utleier, forpliktet til å fristille de enkelte leiligheter for utleie 9 måneder pr. år til Driftsselskapet. Det skal være et driftsselskap for anlegget.

Utleierforpliktelsen er en følge av reguleringsplanen og er regulert i kjøpekontrakten, **bilag 1**.

Som ledd i å oppfylle reguleringsbestemmelsene skal driftsselskapet, på vegne av eierne, herunder utleier, forestå all fremutleie av leiligheten til andre. Driftsselskapet plikter til enhver tid å gjøre sitt ytterste for, gjennom sin virksomhet, å markedsføre og selge sine produkter til markedet på en mest mulig effektiv måte slik at fremutleien av leiligheten blir optimal og på en slik måte at det er mest mulig fornuftig også mellom leilighetene, dog er utleier innforstått med at driftsselskapet må ta hensyn til gjestenes ønsker og behov.

Utleier er innforstått med at eiendommen inngår i et felles konsept for Verftet med krav til ensartethet og en enhetlig utforming - som defineres fra Verftets side til enhver tid, herunder med hensyn til nødvendig utskiftningstempo, design og utforming, samt leverandører. Partene er enige om å inngå avtale om utleie/fremutleie av leiligheten på de vilkår som er beskrevet nedenfor:

2. UTLEIEPERIODE

Utleier har plikt til å stille leiligheten til disposisjon for fremutleie igjennom driftsselskapet i minimum 40 uker av året. Resterende del av året (12 uker) har kjøper rett til å disponere leiligheten ("Egenbruksperioden").

Utleier må reservere egenbruk av leiligheten i egenbruksperioden senest innen 15. oktober året før. Dersom utleier ikke reserverer egenbruk i egenbruksperioden innen nevnte frist, regnes egenbruksperioden som oppbrukt for utleier, hvis annet ikke er avtalt på forhånd med driftsselskapet. Driftsselskapet kan da benytte hele egenbruksperioden i sin markedsføring av Verftets leiligheter. Det medfører at betingelsene for leie i avsnittet rett under kommer til anvendelse:

Utover slik egenbruk i egenbruksperioden, kan utleier leie leiligheten når denne er ledig og til følgende betingelser:

- Dersom utleier reserverer slik leie maks 2 dager før ankomst, skal utleier kun betale handling fee.
- Dersom utleier reserverer slik leie mer enn 2 dager før ankomst, skal utleier få best tilgjengelig tilbud.

Dersom utleier ønsker å leie ut leiligheten i egenbruksperioden må dette skje gjennom driftsselskapet, se punkt 5.

Nærværende leieavtale er tidsubegrenset.

Leiekontrakten starter å løpe fra tidspunktet leiligheten er overtatt av utleier.

3. VEDERLAG

Leiligheten skal inngå som en del av et konsept for Verftet, og skal ved denne leieavtale stilles tilgjengelig for driftsselskapet sammen med de øvrige leilighetene i prosjektet, i de perioder som utleier ikke gjennomfører egenbruk.

Driftsselskapet skal betale til utleier en leie som utgjør 70 % av nettoleieinntekt (brutto leieinntekter fratrasket kostnader tilknyttet losji - inntektene som for eksempel renhold og avsetninger til et vedlikeholdsfond) som driftsselskapet oppnår ved fremutleie av leiligheten. Utleieprisene skal fastsettes årlig av driftsselskapet.

Vederlaget forfaller til betaling slik:

Vederlaget skal avregnes hvert kvartal og utbetaling finner sted 2 måneder etter kvartalsslutt.

Ved forsinket betaling påløper årlige forsinkelsesrenter.

Utleiers andel av leien betales til Utleiers anviste kontonummer.

Utleier plikter ved hver egenbruksbenyttelse - både ved egenbruk i og leie utenfor Egenbruksperioden - å betale en "handlingfee" til Driftsselskapet på NOK 600,- (for rengjøring, vask osv. - se bilag 2). Handlingfee reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle økninger i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for desember måned år 2012. Regulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Hvert femte år justeres handlingfee-en i forhold til den faktiske kostnadsutviklingen for Driftsselskapet på postene i bilag 2.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Eiendommen

Utleier har økonomisk ansvar for drift og helårs vedlikehold av Eiendommen. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning. Ettersom leilighetens sengekapasitet i det alt vesentligste skal benyttes til fremutleie gjennom driftsselskapet, er det viktig at leiligheten med dens tilbehør/møblering i størst mulig grad er ensartet og i god stand til enhver tid. For å sikre dette, er det driftsselskapet som beslutter og besørger vedlikehold og evt. utskifting for leiligheten med dens tilbehør/møblering.

Utleier er innforstått med at fremutleie av leiligheten medfører høyere slitasje og høyere vedlikeholdskostnader enn en ordinær fritidsleilighet som bare benyttes privat.

Utleier kan ikke gjøre innvendige (herunder inventar eller annet tilbehør) eller utvendige forandringer på leiligheten eller inventar/møbler uten at dette på forhånd er skriftlig avtalt med driftsselskapet.

4.2 Omkringliggende områder

Driftsselskapet har ansvaret for helårsdrift og -vedlikehold av omkringliggende områder som inngår i anlegget. Dette omfatter blant annet plenklipping, snøbrøyting, mm.

4.3 Felleskostnader – Eiendommen og omkringliggende områder

Utleier plikter å dekke driftsselskapets utgifter med drift og vedlikehold av leiligheten og sin andel av utgifter med drift og vedlikehold av omkringliggende områder. Driftsselskapet utarbeider årlige budsjetter med angivelse av felleskostnader. Det skal reserveres pant for inntil 1 G (grunnbeløpet) i leiligheten. Dette som sikkerhet for utleiers felleskostnad.

5 % av den totale inntekt for leiligheten skal avsettes til et særlig fond for vedlikehold og / eller utskifting/ fornyelse på leiligheten, med inventar, møbler og utstyr. Fondet disponeres av driftsselskapet ved behov. Driftsselskapet fakturerer utleier a konto basert på gjeldende fordelingsnøkkel.

4.4 Eierkostnader

Utleier plikter å dekke direkte for egen regning alle utgiftene som det ikke er uttrykkelig fastsatt at inngår i felleskostnadene, herunder men ikke begrenset til renovasjon, strøm, vann og avløp og eventuelle skatter.

5. UTLEIE I EGENBRUKSPERIODEN

All utleie skal skje gjennom driftsselskapet. Dette gjelder også om utleier ønsker å

leie ut i egenbruksperioden.

6. LEVERING OG TILBAKELEVERING I FORBINDELSE MED EGENBRUKSPERIODE

Leiligheten skal til enhver tid være fullt utrustet og møblert iht. beskrivelsen i kjøpekontrakten.

Utleier forplikter seg til å overlevere leiligheten til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med den innredning og utrustning som følger leiligheten kl. 12.00 på avreisedagen etter egenbruk. Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg til å tilbakelevere leiligheten i samme stand kl. 16.00 den dagen utleier starter egenbruk.

Eventuell klage over at leiligheten ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering, må fremsettes av Driftsselskapet/ Utleier umiddelbart etter at forholdet er oppdaget. I motsatt tall regnes forholdet som akseptert.

Ved utleie kan småskader og "svinn" på leiligheten og/ eller utstyr/inventar/møbler forekomme. Dette må utleier akseptere som normal slitasje. Dersom det skjer hærverk eller skader som ikke er småskader (og svinn), er det utleier som er økonomisk ansvarlig for å rette forholdet/kontakte forsikringsselskapet. Driftsselskapet plikter imidlertid å gjøre utleier oppmerksom på slike forhold straks driftsselskapet blir klar over forholdet. Driftsselskapet besørger den faktiske utbedring/supplering, jf punkt 4.1.

7. TVISTER

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler ved eiendommens vernetting.

8. TINGLYSING

Leieavtalen (eller utdrag av avtalen) skal tinglyses som en heftelse på leilighetens grunnboksblad og den skal ha prioritet foran alle pengeheftelser i Eiendommen. Ved en eventuell overdragelse av Eiendommen er Utleier forpliktet til å opplyse ny eier særskilt om disse forpliktelsene, samt videreføre denne leiekontrakten.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, hvis det ikke er særlig nevnt i denne avtale.

Avtalen følger leiligheten ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Denne avtale kan ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra begge parter og kommunen.

9. AVTALEEKSEMPLARER

Denne kontrakt er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til Søgne kommune, 964 967 091 Arealenheten Postboks 1051, 4682 Søgne	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvtent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1018	Søgne	1	7		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
959 633 851	Bentsen & Sønner Mek Verksted AS		1/1
(992731117 etter fusjon)			

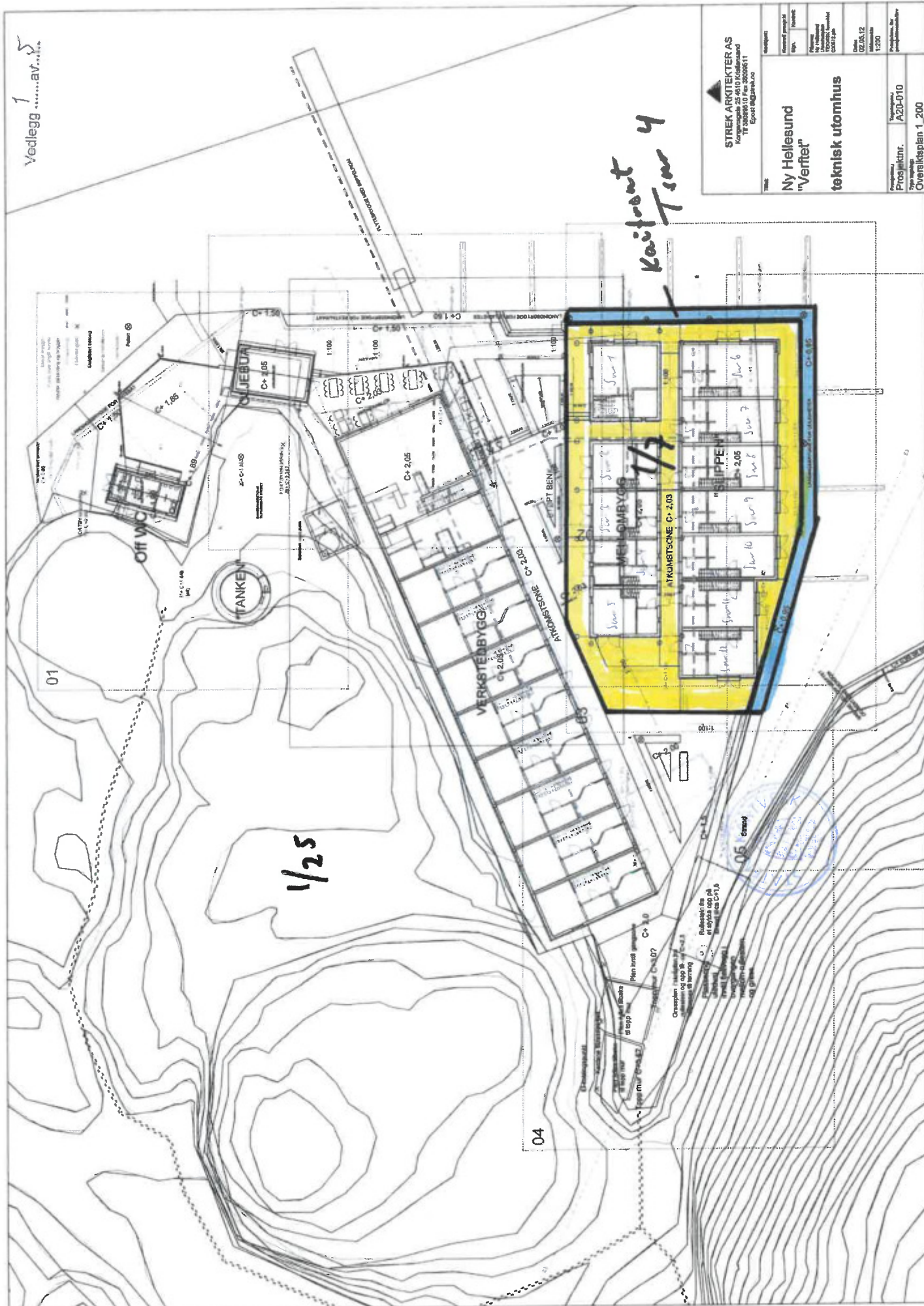
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal
1	N	90		11	N	55		21			
2	N	50		12	N	55		22			
3	N	50		13				23			
4	N	50	B	14				24			
5	N	50		15				25			
6	N	80		16				26			
7	N	65		17				27			
8	N	65		18				28			
9	N	65		19				29			
10	N	65		20				30			
SUM BRØK		630		SUM BRØK		110		SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)		740		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁿ
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.  Jon Atle Bentsen



Vedlegg 1 av 5



STREK ARKTEKTER AS
Kongs gate 25 4010 Kongsund
Tlf 30098 10 Fax 30098 11
Epost ark@strek.no

Oppgjør	
Oppgjør nr. 1	100
Oppgjør nr. 2	100
Oppgjør nr. 3	100
Oppgjør nr. 4	100
Oppgjør nr. 5	100
Oppgjør nr. 6	100
Oppgjør nr. 7	100
Oppgjør nr. 8	100
Oppgjør nr. 9	100
Oppgjør nr. 10	100
Oppgjør nr. 11	100
Oppgjør nr. 12	100
Oppgjør nr. 13	100
Oppgjør nr. 14	100
Oppgjør nr. 15	100
Oppgjør nr. 16	100
Oppgjør nr. 17	100
Oppgjør nr. 18	100
Oppgjør nr. 19	100
Oppgjør nr. 20	100
Oppgjør nr. 21	100
Oppgjør nr. 22	100
Oppgjør nr. 23	100
Oppgjør nr. 24	100
Oppgjør nr. 25	100
Oppgjør nr. 26	100
Oppgjør nr. 27	100
Oppgjør nr. 28	100
Oppgjør nr. 29	100
Oppgjør nr. 30	100
Oppgjør nr. 31	100
Oppgjør nr. 32	100
Oppgjør nr. 33	100
Oppgjør nr. 34	100
Oppgjør nr. 35	100
Oppgjør nr. 36	100
Oppgjør nr. 37	100
Oppgjør nr. 38	100
Oppgjør nr. 39	100
Oppgjør nr. 40	100
Oppgjør nr. 41	100
Oppgjør nr. 42	100
Oppgjør nr. 43	100
Oppgjør nr. 44	100
Oppgjør nr. 45	100
Oppgjør nr. 46	100
Oppgjør nr. 47	100
Oppgjør nr. 48	100
Oppgjør nr. 49	100
Oppgjør nr. 50	100
Oppgjør nr. 51	100
Oppgjør nr. 52	100
Oppgjør nr. 53	100
Oppgjør nr. 54	100
Oppgjør nr. 55	100
Oppgjør nr. 56	100
Oppgjør nr. 57	100
Oppgjør nr. 58	100
Oppgjør nr. 59	100
Oppgjør nr. 60	100
Oppgjør nr. 61	100
Oppgjør nr. 62	100
Oppgjør nr. 63	100
Oppgjør nr. 64	100
Oppgjør nr. 65	100
Oppgjør nr. 66	100
Oppgjør nr. 67	100
Oppgjør nr. 68	100
Oppgjør nr. 69	100
Oppgjør nr. 70	100
Oppgjør nr. 71	100
Oppgjør nr. 72	100
Oppgjør nr. 73	100
Oppgjør nr. 74	100
Oppgjør nr. 75	100
Oppgjør nr. 76	100
Oppgjør nr. 77	100
Oppgjør nr. 78	100
Oppgjør nr. 79	100
Oppgjør nr. 80	100
Oppgjør nr. 81	100
Oppgjør nr. 82	100
Oppgjør nr. 83	100
Oppgjør nr. 84	100
Oppgjør nr. 85	100
Oppgjør nr. 86	100
Oppgjør nr. 87	100
Oppgjør nr. 88	100
Oppgjør nr. 89	100
Oppgjør nr. 90	100
Oppgjør nr. 91	100
Oppgjør nr. 92	100
Oppgjør nr. 93	100
Oppgjør nr. 94	100
Oppgjør nr. 95	100
Oppgjør nr. 96	100
Oppgjør nr. 97	100
Oppgjør nr. 98	100
Oppgjør nr. 99	100
Oppgjør nr. 100	100

Ny Hellesund
"Verftet"

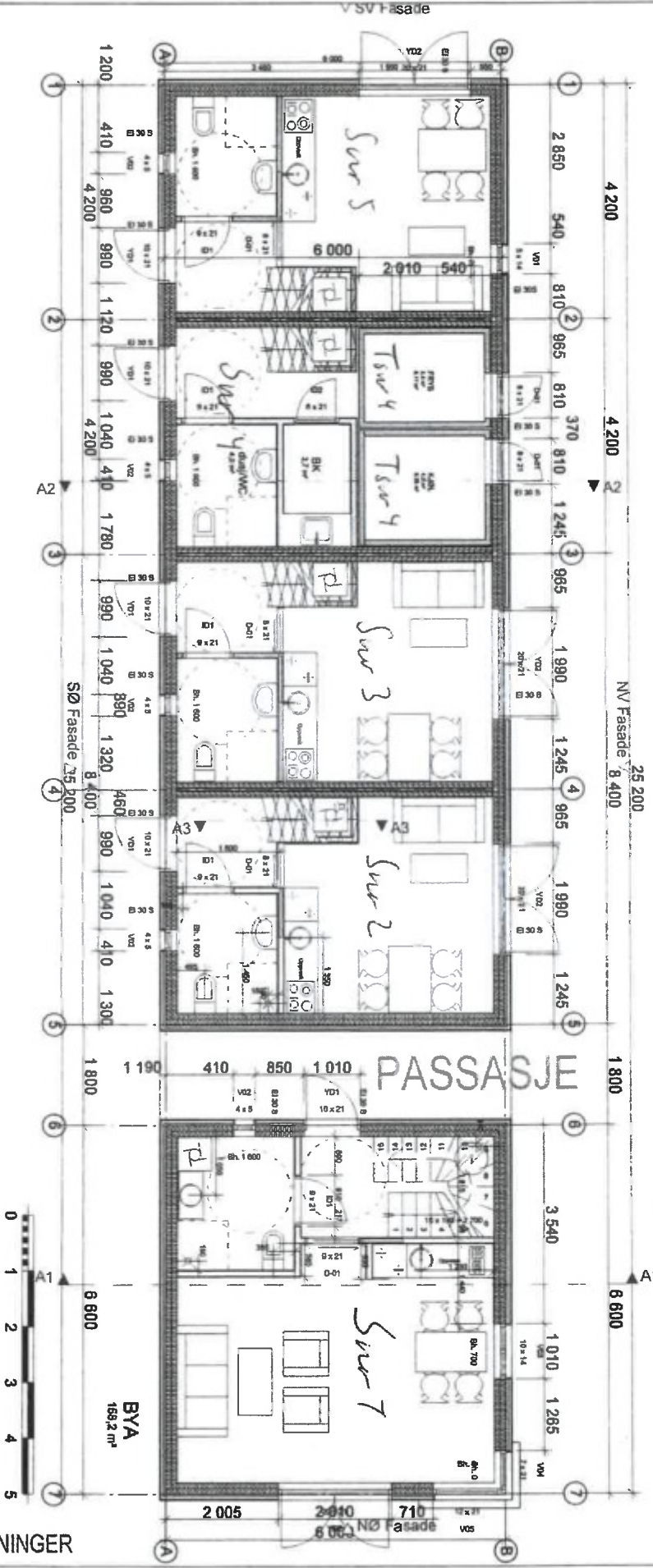
teknisk utomhus

Prosjektnr. A20-010
Typeprosjekt
Oversiktsplan 1:200



Mellombygg
1/7
Søgne

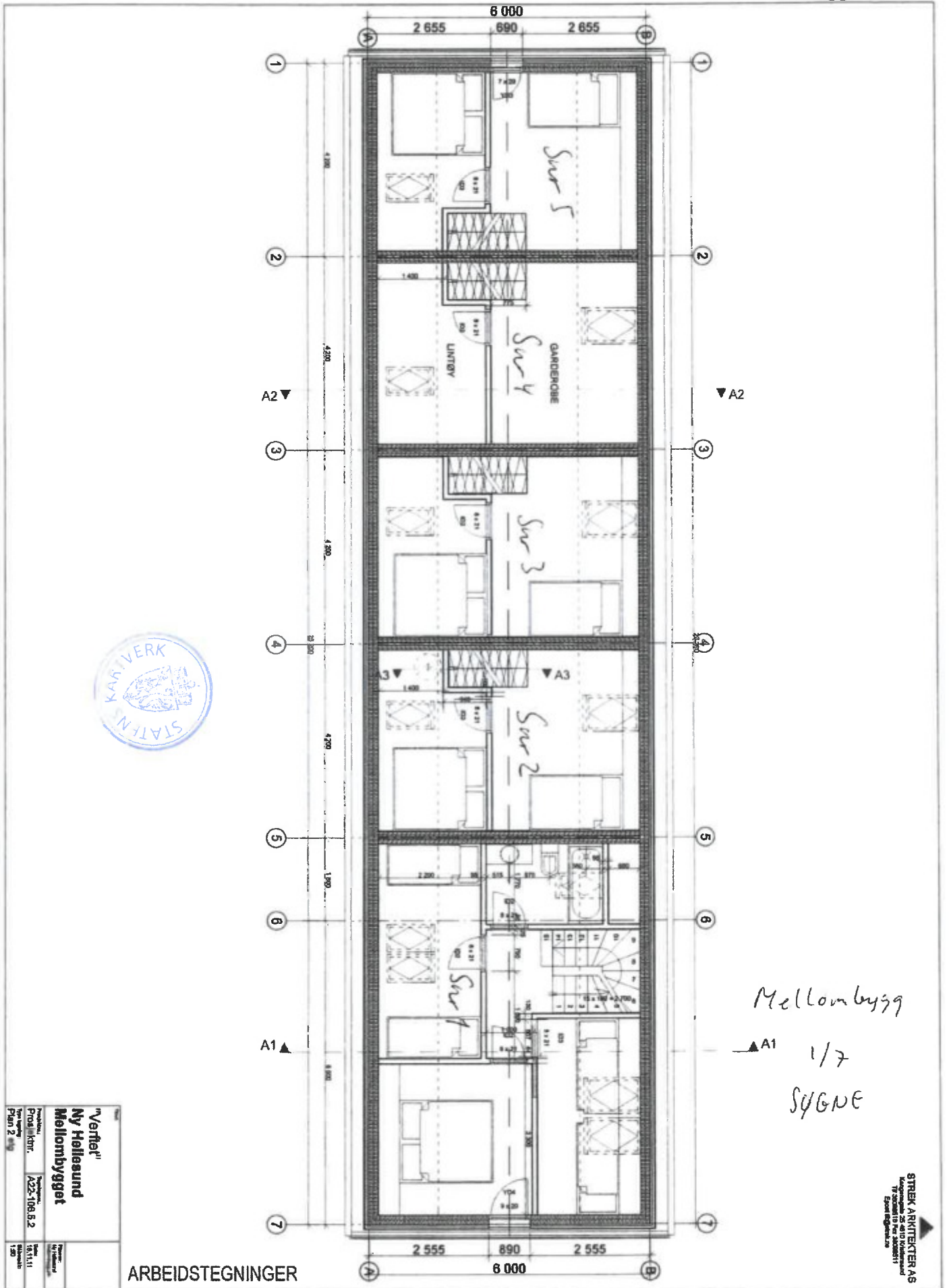
STREK ARKITEKTER AS
Kjellerstrade 25 4610 Kroknesund
Tlf: 52 00 00 11
Epost: strek@strek.no



ARBEIDSTEGNINGER

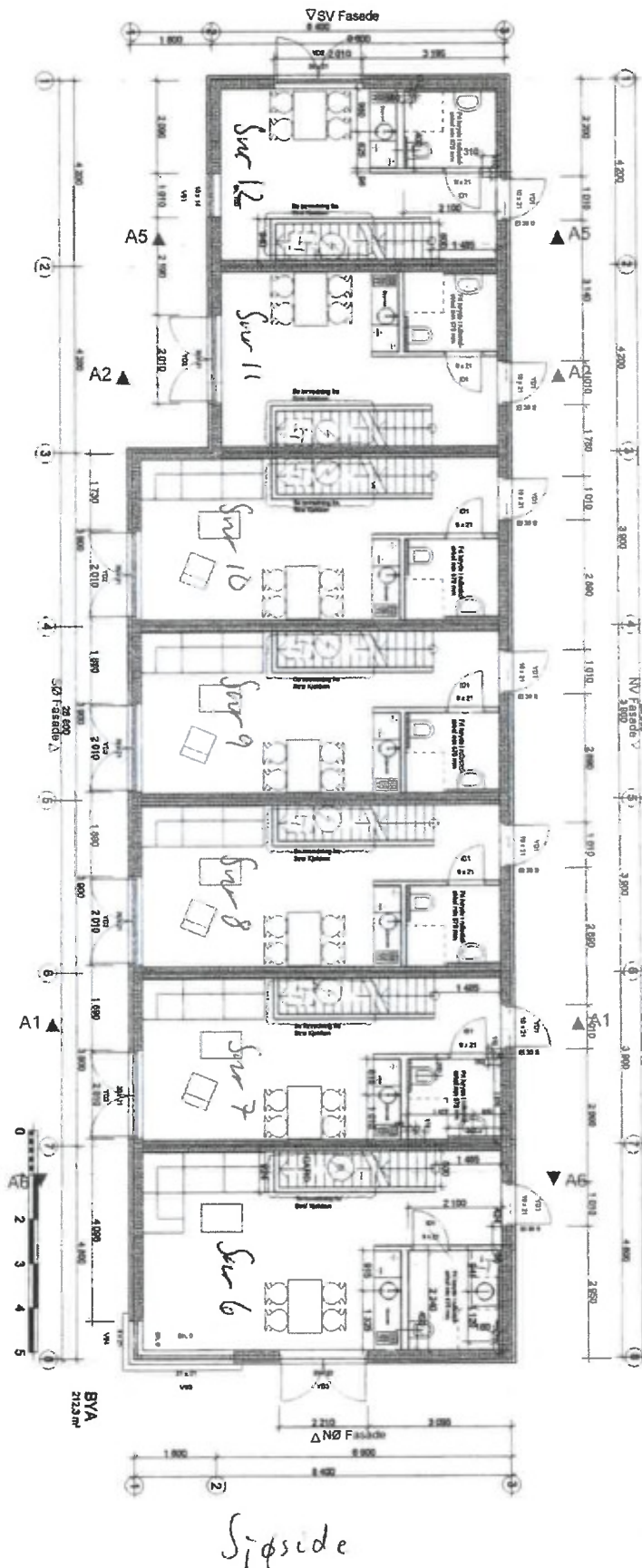
Tittel		Prosjekt	
Verftet		My Helseund	
		Mellombygget	
Prosjektleder		Arkitekt	
Pålagt		AZZ-106.5.1	
Plan 1.0.0		150	

Sipside

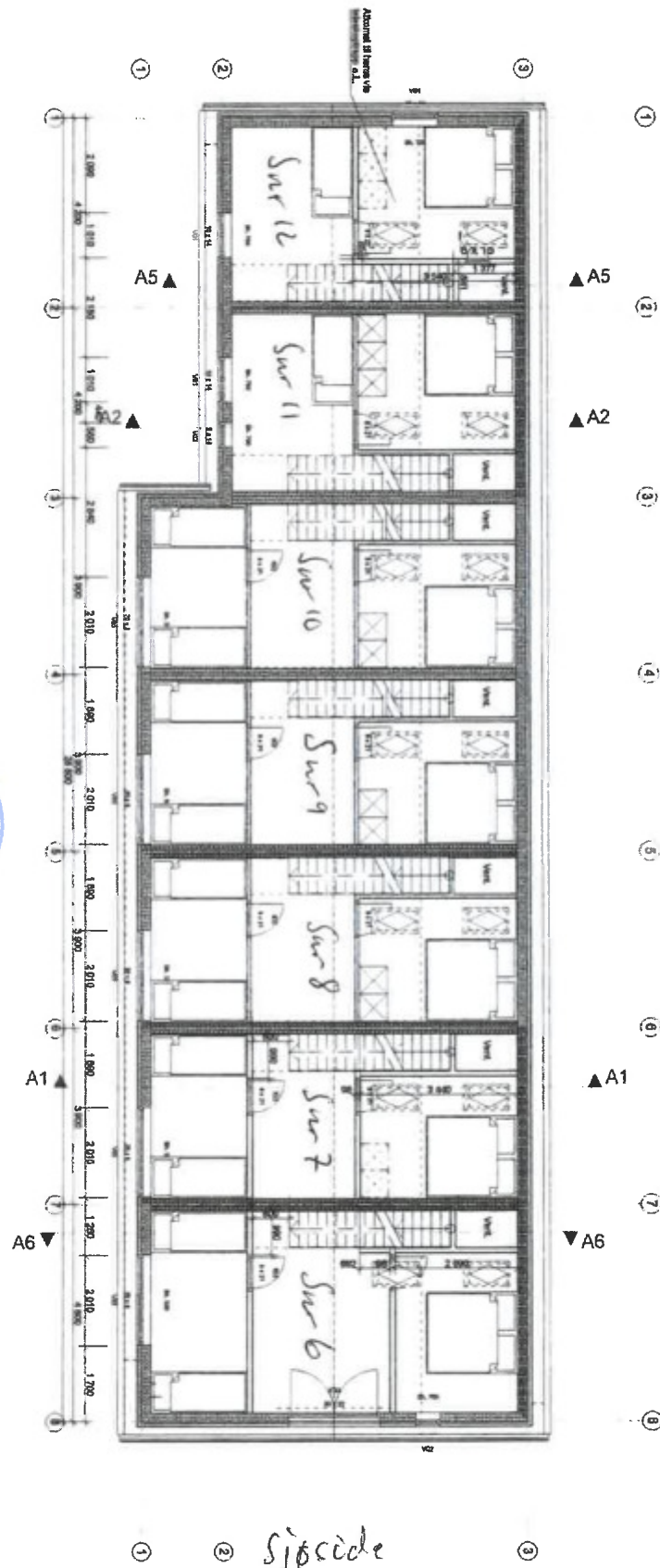


Sjå side

Mellombygg
1/7
SYGNE



SLIPPEN
1/7
SØGNE



SLIPPEN

1/7

SØGNE

Sjøsida



Doknr: 1022184 Tinglyst: 04.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bevitnes
Certified Copy

Lik B 21/10-16

Forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø i Søgne kommune, Vest-Agder fylke

Fastsatt ved kongelig resolusjon 21. oktober 2016 med hjemmel i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 20. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

Kapittel 1. Hvilke områder forskriften gjelder

§ 1. Avgrensning

Fredningsområdet er øygruppen Ny-Hellesund i Søgne kommune, Vest-Agder fylke.

Fredningen omfatter deler av Monsøya, Kapelløya, Helgøya samt hele Renneholmen.

Fredningen omfatter helt eller delvis eiendommer innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem:

Gnr./bnr. 1/2, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/25, 1/29, 1/34, 1/35, 1/37, 1/40, 1/42, 1/46, 1/49, 1/61, 20/15, 20/16, 21/1, 21/2, 21/3, 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/16, 21/18, 21/20, 21/22, 21/24, 21/25, 21/26, 21/27, 21/28, 21/30, 21/31, 21/33, 21/34, 21/38, 21/39, 21/40, 21/41, 21/44, 21/45, 21/46, 21/47, 21/52, 21/53, 21/55, 21/57, 21/58, 21/63, 21/67, 21/79, 21/84, 21/87, 21/105, 21/114, 21/115 og 301/1i Søgne kommune.

Kulturmiljøet dekker et areal på cirka 470 dekar, herav cirka 301 dekar landareal.

De nøyaktige grensene på land skal merkes i marka. Kart og forskrift om fredning skal oppbevares i Søgne kommune, Vest-Agder fylkeskommune og Riksantikvaren.

§ 2. Formål

Formålet med fredningen er å ta vare på en uthavn på Agder-kysten som kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner. Som uthavn var Ny-Hellesund en viktig forsyningshavn, stoppested og nødhavn for den nasjonale og internasjonale seilskipsflåten i handelsfart mellom Nord- og Østersjøområdene på 1600-, 1700- og 1800-tallet, og med losmannskap fra 1721 og fast tollstasjon fra 1795, var den også en av landets viktigste havner for eksport av levende hummer frem til midten av 1800-tallet.

Fredningen skal også sikre særtrekkene ved uthavnen, som de gamle fortøyningsfestene rundt det sentrale havnebassenget som er et særtrekk ved uthavnen, noe som vitner om Ny-Hellesunds sentrale plass i en større maritim infrastruktur.

Fredningen skal også for ettertiden sikre det særegne bevarte kulturmiljøet, som er av nasjonal verdi, utviklet med basis i maritime næringer som losing, oversjøisk skipsfart, handel- og gjestgivervirksomhet, samt et marginalt jordbruk og kystfiske.

Fremtidig forvaltning skal særlig ivareta de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene ved kulturminnene knyttet til seilskipsperioden, og de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom disse. På samme måte skal fredningen ivareta de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene som knytter seg til uthavnssamfunnets overgang til primærnæringer



Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

som jordbruk og fiske ved seilskipsperiodens utløp, og siden fritidsbebyggelse fra 1920- og 1930-tallet og etterkrigstiden.

§ 3. Forvaltningsplan, skjøtsel og vedlikehold

Skjøtels- og vedlikeholdsarbeid skal utføres i samsvar med forvaltningsplan for Ny-Hellesund.

Forvaltningsplan for Ny-Hellesund skal sendes grunneiere og huseiere og være tilgjengelig hos Søgne kommune og Vest-Agder fylkeskommune.

Kulturminnemyndigheten, jfr. § 8, kan gjennomføre skjøtselstiltak på det fredede området dersom det er nødvendig av hensyn til fredningens formål, jf. kulturminneloven § 21.

Forvaltningsplanene skal oppdateres ved behov.

§ 4. Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner, skipsfunn og bygninger fredet ved enkeltvedtak

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner, skipsfunn og bygninger fredet ved enkeltvedtak i området, jf. kulturminneloven kap. II, IV og V. Ved søknader om dispensasjon fra bestemmelser for disse fredete objektene, gjelder bestemmelsene i kulturminneloven § 8, § 14, § 15a og 19 tredje ledd. Ved motstrid har disse bestemmelsene rang foran forskriftens § 5.

Kapittel 2. Fredningsbestemmelser

§ 5. Kulturmiljøet

I det fredede området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften § 7 iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet og kulturminnene eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Det er likeledes ikke tillatt å fradele, bortfeste eller leie ut eiendom til slik virksomhet.

Følgende aktiviteter er forbudt i det fredete området:

- a. Oppføre, rive, helt eller delvis fjerne bygninger og tilbygg.
- b. Endre eksteriør, materialvalg eller bygningsdeler på bygninger. Utføre endringer som forandrer bygningers karakter, eller på annen måte foreta inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen
- c. I tilknytning til bygningers uterom å oppføre, rive, helt eller delvis fjerne eller endre murer, terrasser, terrasseringer, trapper, gjerder og brygger, samt oppføre plattinger, levegger, anlegge plener eller foreta større terrenginngrep
- d. Rive/fjerne eller endre infrastruktur som anlegg for elektrisitet, vannforsyning, kommunikasjon og andre tekniske anlegg.
- e. Rive/fjerne eller endre brygger, kaier, veier, broer, trapper, eldre fortøyningsfester samt sjømerker av alle slag.
- f. Rive/fjerne eller endre spor av eldre anlegg og infrastruktur med tilknytning til sjøfart, sjøbruk, fiske og jordbruk.

- g. Oppføre, brygger, kaier, moloer, flytebrygger, fast fortøyde installasjoner, veier, trapper, eller innføre annen omfattende infrastruktur.
- h. Fjerne levende kulturplanter som trær, busker, ballastplanter og stauder i historiske hageanlegg eller plante nye trær som skogreising eller leplanting, samt tilplanting av åker, eng og beitemark.
- i. Endre eller fjerne tufter etter tidligere bygninger som sommerfjøs, utløer, potetkjellere
- j. Endre eller fjerne steingarder, rydningsrøyser, utmarksbrønner, steintrapper, veier, stier eller andre menneskeskapte spor i landskapet.
- k. Sette opp telt for mer enn 3 måneder.
- l. Utvide eksisterende, eller anlegge nye stier og veier.
- m. Foreta mudring eller annet arbeid på sjøbunnen.
- n. Motorisert ferdsel på land med unntak av nyttebruk og nødvendig ferdsel knyttet til liv, helse og sikkerhet.
- o. Oppsetting av større skilt- eller reklameinnretninger.

Listen er ikke uttømmende.

§ 6. Skjøtsel og vedlikehold

Bestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for:

- a. Vanlig vedlikehold etter bygningenes tradisjon. Hvis det er tvil om hva som er vanlig vedlikehold, skal eier avklare dette med kulturminnemyndigheten.
- b. Mindre istandsettingstiltak av bygninger på antikvarisk grunnlag. Hvis det er tvil om hva som er mindre istandsettingstiltak, skal eier avklare dette med kulturminnemyndigheten.
- c. Vanlig vedlikehold og mindre istandsettingstiltak på antikvarisk grunnlag av kulturminner i tilknytning til bygningers uterom. Eksempler på dette kan være murer, terrasser, terrasseringer, trapper, gjerder, brygger, m.v. Eier skal redegjøre for tiltakets art og utførelse med kulturminnemyndigheten før iverksettelse.
- d. Vanlig vedlikehold, reparasjon og mindre tiltak privat og offentlig infrastruktur som for eksempel anlegg for elektrisitet, vannforsyning, brannberedskap, kommunikasjon og andre tekniske anlegg med mindre det endrer det fysiske uttrykket i vesentlig grad
- e. Vanlig vedlikehold og reparasjon av veier, broer, trapper, brygger og kaier, samt sjømerker av alle slag.
- f. Vanlig vedlikehold av eldre fortøyningsfester på antikvarisk grunnlag. Eier skal rådspørre kulturminnemyndigheten før iverksettelse.
- g. Beiting som ikke er i strid med formålet med fredningen samt oppføring av innhegning i forbindelse med beiting.
- h. Jordbruksdrift som ikke er i strid med formålet med fredningen på eksisterende dyrket mark, beite og utmark.
- i. Styving av trær, rydding av beite og stier som er utsatt for gjengroing.
- j. Hagestell, planting av blomster, bærbusker og nye enkelte frukttrær og prydbusker i eksisterende hager.
- k. Å erstatte døde trær, busker eller andre kulturplanter med tradisjonelle stedegne arter
- l. Øvrig skjøtsel av landskapet i henhold til gjeldende forvaltningsplan.
- m. Allmenn ferdsel til sjøs.



- n. Tilrettelegging for friluftsliv og allmenn tilgjengelighet forutsatt at det ikke innebærer skjeming eller skade på kulturminner eller kulturmiljøet.
- o. Jakt og fiske etter viltloven og havressurslova.
- p. Motorisert ferdsel på land i forbindelse med tilsyn og jordbruksdrift dersom dette ikke er egnet til å motvirke formålet med fredningen.
- q. Etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlige fysiske inngrep i kulturmiljøet.
- r. Forskning og dokumentasjon av godkjent faginstans i alle deler av kulturmiljøet og kulturminnene.
- s. Tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oljevern-, militær-, oppsyns- og annen operativvirksomhet.

Listen er ikke uttømmende

Nye tiltak etter bokstav b, c, f, n, q og r skal varsles kulturminnemyndigheten i god tid før planlagt iverksetting. Kulturminnemyndigheten avgjør i tvilstilfelle om tiltaket er søknadspliktig etter § 7.

§ 7. Dispensasjon

Kulturminnemyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Eksempler på slike tiltak kan være:

- a. Tilbakeføring av kulturminner eller landskap til en dokumentert tidligere tilstand, istandsetting etter antikvariske retningslinjer av bygninger, anlegg og uterom i kulturmiljøet og andre tiltak som kan forbedre miljøets karakter.
- b. Mindre fysiske inngrep som ikke vil endre bygningene, andre enkeltelementer eller offentlige eller private landskapsrom i vesentlig grad.
- c. Etablering av ny næringsvirksomhet dersom tiltaket ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet.

Kapittel 3. Forvaltningsmyndighet, iverksetting m.m.

§ 8. Forvaltningsmyndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er av Klima- og miljødepartementet lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren delegerer slik myndighet.

§ 9. Brudd på bestemmelsene

Overtredelse av § 5 og brudd på varslingsplikten i § 6 straffes etter kulturminneloven § 27.

§10. Iverksetting av bestemmelsene

Denne forskriften trer i kraft straks.



Klima- og miljødepartementet

tilråd

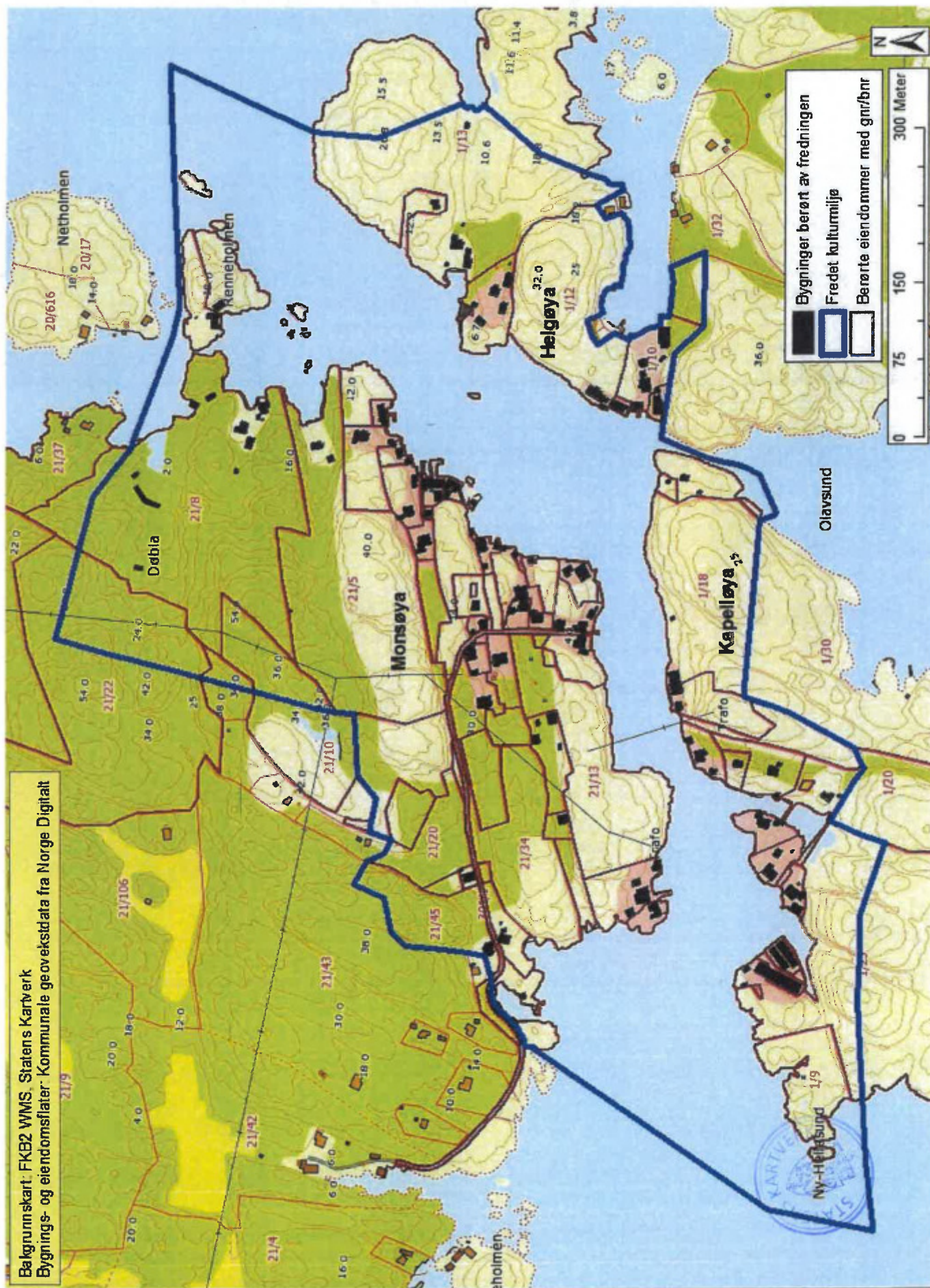
Forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø i Søgne kommune, Vest-Agder fylke,
fastsettes i samsvar med vedlagte forslag

Rett kopi bevitnes
Certified Copy

L. S. R. 2/11-16



Bakgrunnskart: FKB2 WMS, Statens Kartverk
Bygnings- og eiendomsfater: Kommunale geovekstdata fra Norge Digitalt



Reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. – Søgne kommune

Stadfestet av Miljøverndepartementet 23.08.02, revidert av Søgne kommunestyre 27.03.2008, landskapsvernområde Oksøy-Ryvingen er tatt ut av planen og Søgne kommunestyret 22.10.2009, plankrav for noen eiendommer på Skarpøya.

§1 Reguleringsområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grenselinje skal arealene nyttes som vist.

§2 Byggeområde §25.1

a) Fritidsbebyggelse område A og B

For område A og B er tidligere utarbeidet flere bebyggelsesplaner som opprettholdes og samles i henholdsvis en bebyggelsesplan for område A på Skarpøya og ditto for område B på Monsøya, begge datert 08.11.00.

I område A på Skarpøya er godkjent 8 ubebygde tomter. I område B på Monsøya er 7 godkjente ubebygde tomter.

For områdene gjelder:

Gesimshøyde skal ikke overskride 4,00 m fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt hytta og ditto 7,5 m mønehøyde. Takvinkel inntil 45 grader.

Fritidsbebyggelsen kan oppføres med et samlet areal på inntil 100 m² T-BRA (totalt bruksareal) inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. Det samme gjelder for fritidsbebyggelsen på Urholmen og Kvitbjørnsholmen. Bebyggelsens plassering på de enkelte tomter skal fastsettes etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, slik at inngrep i landskapet blir minst mulig. Fritidsboliger skal gis en god estetisk utforming til passet miljøet i området.

Fritidsboliger anbefales malt i mørke naturtilpassede farger.

For følgende eiendommer,

- GB 20/41, 44
- GB 22/2, 4, 5, 6, 8, 10
- GB 23/122, 256, 633

kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i en bebyggelsesplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor de begrensinger som gjelder for meldingssaker (jfr. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Til grunn for bebyggelsesplanen gjelder følgende:

- Bebyggelse kan tillates inntil 100 m² T-BRA pr. tomt
- Maks 1 boenhet pr. tomt
- Krav til båtplass

b) Næringsformål.

Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.

§3 Off. trafikkområder §25.3

a) Veien er kommunal fra Krag's brygge og fram til rett syd for eiendommen "Solheim" og øst for Langeviga. (For eiendommen 21/11 (Ertzeid) beliggende på vestsida og i tilknytting til brygga foreligger kommunal bruksrett.)

§ 4. Friområde §25.4

I friområdene skal kunne tillates oppført ilandstigningsmerke i tråd med almen kommunal praksis for offentlig forvaltet eiendom, mindre ilandstigningsbrygge, et rimelig antall fortøyningsbolter, oversiktskart, eventuell annen informasjon tilbaketrukket plassert, og om nødvendig anvisning for båtanløp/bøyer. Alle inngrep skal, så langt som mulig, kunne tilbakeføres til naturområdet slik det ligger i dag. Toalett vurderes oppført i friområdet Springdansen.

§5 Spesialområder §25.6

5.1 Friluftsområde.

I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.

5.2 Kulturlandskapsområde.

Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området som ivaretar kulturlandskapets mangfold. Kulturminner og eksisterende utomhusanlegg som veier, stier, steinbrygger, steingarder, terrassering, rydningsrøyer, tufter, eldre gjerder, trapper, hageanlegg, karakteristisk vegetasjon o.a. skal bevares. Eksisterende bekkeløp og oppmurte grøfter skal ikke tildekkes.

Bestående fritidsbebyggelse opprettholdes og gis mulighet for utvidelse inntil 100m² T-BRA inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. etter nærmere vurdering.

Tidligere fradelte tomt gnr. 21 bnr. 112 (beliggende rett nord for Melkebakken) kan bebygges med 1 fritidsbolig. Krav til bebyggelse som angitt i reg. bestemmelsenes § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.

5. 3 Antikvarisk spesialområde for bevaring av bebyggelse og landskap.

Formålet med dette spesialområdet er å bevare den arkitektoniske- og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen, med landskapet rundt. Det kan bare unntaksvis tillates nye bygg , da som tiltetting eventuelt mindre utvidelse av bestående bygningsmasse hvor dette er rimelig.

Øvrig tilliggende kultur- og naturlandskap skal ikke kunne bebygges.

a) Den bestående bevaringsverdige bebyggelsen i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningen fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør tilsvarende det tidligere (opprinnelige).

Bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, vindusinndeling, detaljering, materialbruk, farger oa. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tradisjon.

b) Tilbygg, påbygg og underbygg kan godkjennes når disse etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til eksisterende bebyggelse.

Ved på- og tilbygging skal det påsees at bygningens karakter mht. målestokk, form, materialer, detaljer, farge og lignende blir opprettholdt eller ført tilbake i samsvar med tidligere (opprinnelig) utseende.

c) Kommunen skal stille krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan med følgende innarbeid som forutsetning for utbygging:

Nybygg skal tilpasses landskapet og terrenget; og må ikke ligge eksponert til.

Nye bygg/bryggeanlegg kan tillates dersom disse kan tilpasses bygningsmiljøet og gis en utforming og karakter som kompletterer og harmoniserer med stedets særpreg og karakter. Dette innebærer krav til volum, form og fargesetting.

d) Nye utomhusanlegg og terrengbearbeidelse skal i utforming og materialvalg tilpasses det stedlige miljøet.

Større terrengendringer tillates ikke.

Ingen innretninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk over privat eiendom. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel/gangtrafikk tillates ikke.

Som grunnlag for kommunens vurdering kan det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen v/Fylkeskonservator.

e) I det området som er foreslått som landskapsvernområde tillates det ikke ny bebyggelse og tilbygg før spørsmålet om framtidig landskapsvernområde er endelig avgjort.

5.4 Bevaring i sjø.

Det skal ikke gjøres inngrep i eller på sjøbunnen innenfor området avsatt til dette formål før det foreligger godkjenning fra Norsk Sjøfartsmuseum.

5.5 Automatisk fredete kulturminner.

I spesialområde bevaring mrk. R på reguleringskartet er steinalderboplasser, diabasbrudd og gravhauger fra bronse - og jernalder. Fornminnene og sikringssoner rundt disse er automatisk fredet ved lov om kulturminner. Tiltak som berører disse områdene må forelegges fylkeskommunen v/fylkeskonservatoren til uttalelse.

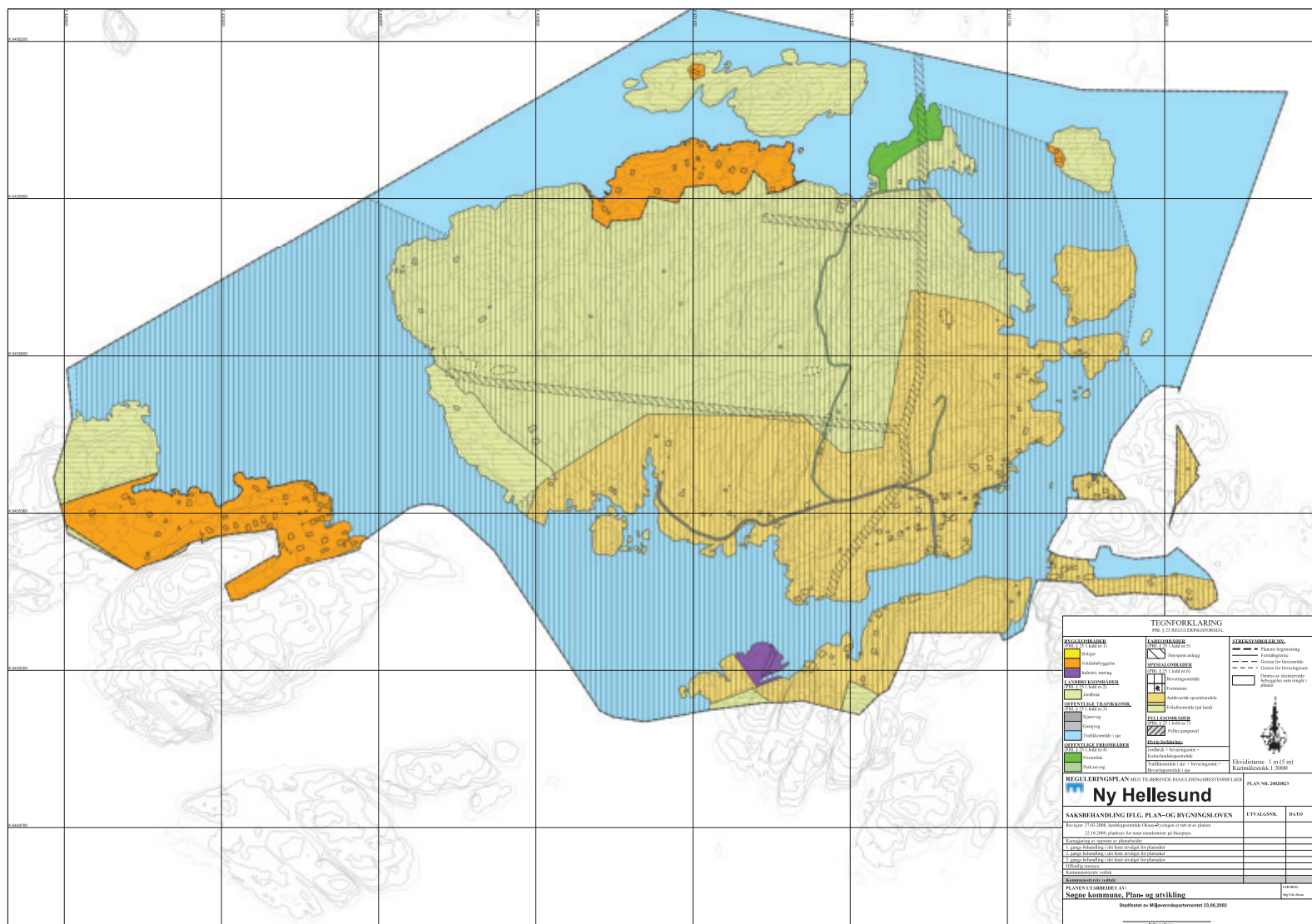
§6.0 Fellesbestemmelser.

- a) Eksisterende fritidshus i planområdet kan tillates omdisponert til boligformål.
- b) (Kraft- og telefonlinjer skal ved nymontering og ved fornyelse mest mulig legges som jordkabel.)
- c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt byggevedtektene for Søgne kommune.
- d) Dispensasjon fra planen kan bare gis der det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens §7.

Vedtatt av Søgne kommunestyre den 22.10.2009.

.....
Solveig Kjelland Larsen
Ordfører

Revidert 20.07.07, 08.04.09 SEØ



TEGNFORKARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25.REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL§25 1.ledd nr.1)

-  FRITIDSBOLIGER
-  FORESLÅTTE NYE FRITIDSBOLIGER
-  NÆRINGSOMRÅDE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL§25 1.ledd nr.3)

-  KOMMUNAL VEI
-  TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL§25 1.ledd nr.4)

-  INNØSTETE FRIOMRÅDER STAT/KOMMUNE
-  FRIOMRÅDE
-  TURVEI
-  SKJÆRGÅRDPARK

FAREOMRÅDER (PBL§25 1.ledd nr.5)

-  HØYSPENTLINJE

SPESIALOMRÅDER (PBL§25 1.ledd nr.6)

-  ANTIKVARISK SPESIALOMRÅDE
-  BEVARINGSOMRÅDE I SJØ
-  HUMMERPARK
-  NATURVERNOMRÅDE (fuglereservat)
-  FRILUFTSOMRÅDE
-  KULTURLANDSKAPSOMRÅDE
-  FORNMINNE

-  ANNET FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

STREKSYMBOLER M.V.

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Eksisterende bebyggelse
-  Planlagt bebyggelse
-  Nordre grense Landskapsvernomsråde

Ekvidistanse 5 m

Målestokk 1:8000

REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR NY-HELLESUND M.M.

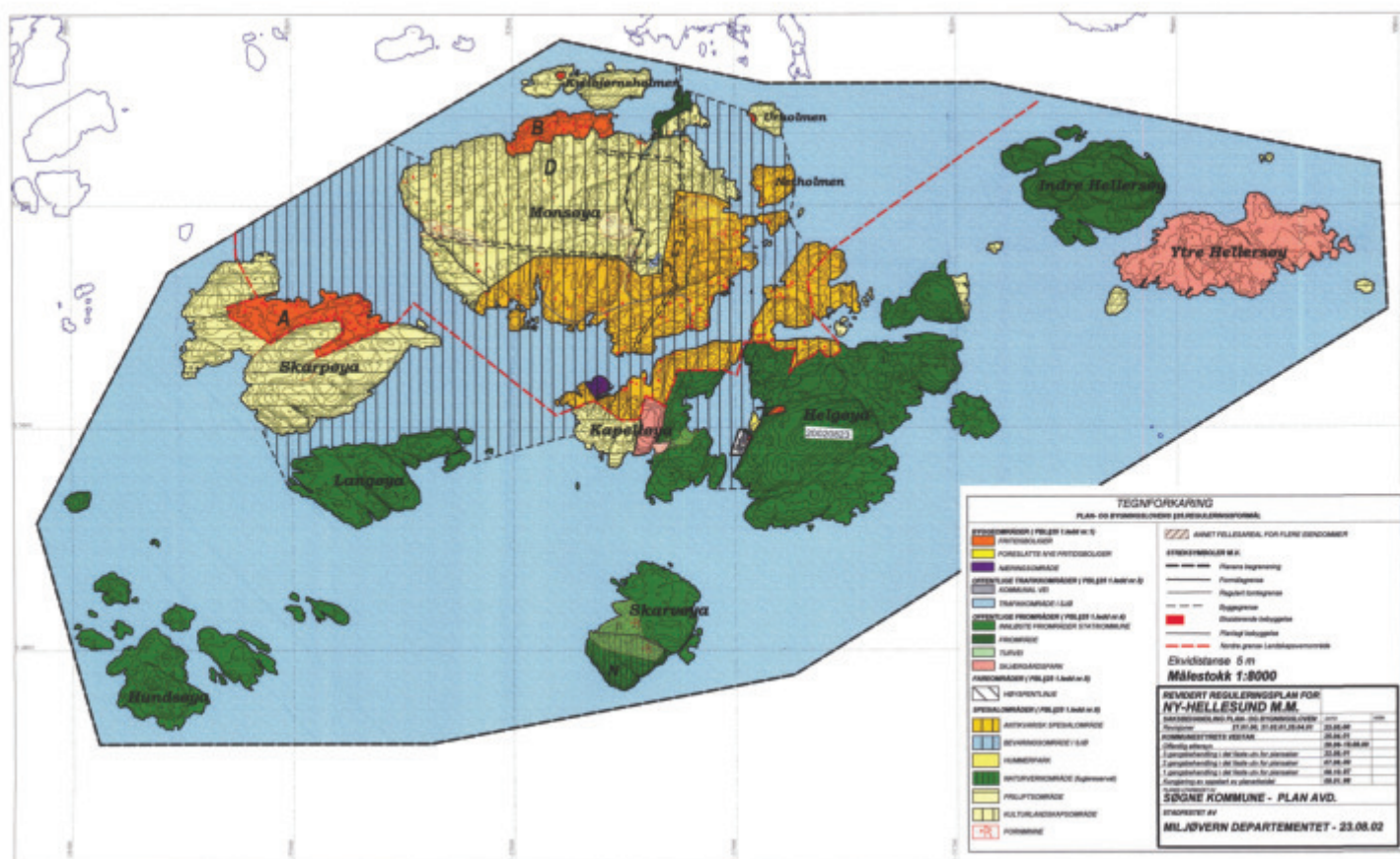
SAKSBEHANDLING PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjoner	27.01.00, 21.02.01, 25.04.01	23.05.00
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	25.04.01	
Offentlig ettersyn	26.06-18.08.00	
3.gangsbehandling i det faste utv.for plansaker	22.08.01	
2.gangsbehandling i det faste utv.for plansaker	07.06.00	
1.gangsbehandling i det faste utv.for plansaker	08.10.97	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	09.01.98	

PLANEN UTARBEIDET AV

SØGNE KOMMUNE - PLAN AVD.

STADFESTET AV

MILJØVERN DEPARTEMENTET - 23.08.02



Reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. – Søgne kommune

Stadfestet av Miljøverndepartementet 23.08.02, revidert av Søgne kommunestyre 27.03.2008, landskapsvernområde Oksøy-Ryvingen er tatt ut av planen og Søgne kommunestyret 22.10.2009, plankrav for noen eiendommer på Skarpøya.

§1 Reguleringsområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grenselinje skal arealene nyttes som vist.

§2 Byggeområde §25.1

a) Fritidsbebyggelse område A og B

For område A og B er tidligere utarbeidet flere bebyggelsesplaner som opprettholdes og samles i henholdsvis en bebyggelsesplan for område A på Skarpøya og ditto for område B på Monsøya, begge datert 08.11.00.

I område A på Skarpøya er godkjent 8 ubebygde tomter. I område B på Monsøya er 7 godkjente ubebygde tomter.

For områdene gjelder:

Gesimshøyde skal ikke overskride 4,00 m fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt hytta og ditto 7,5 m mønehøyde. Takvinkel inntil 45 grader.

Fritidsbebyggelsen kan oppføres med et samlet areal på inntil 100 m² T-BRA (totalt bruksareal) inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. Det samme gjelder for fritidsbebyggelsen på Urholmen og Kvitbjørnsholmen. Bebyggelsens plassering på de enkelte tomter skal fastsettes etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, slik at inngrep i landskapet blir minst mulig. Fritidsboliger skal gis en god estetisk utforming til passet miljøet i området.

Fritidsboliger anbefales malt i mørke naturtilpassede farger.

For følgende eiendommer,

- GB 20/41, 44
- GB 22/2, 4, 5, 6, 8, 10
- GB 23/122, 256, 633

kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i en bebyggelsesplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor de begrensinger som gjelder for meldingssaker (jfr. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Til grunn for bebyggelsesplanen gjelder følgende:

- Bebyggelse kan tillates inntil 100 m² T-BRA pr. tomt
- Maks 1 boenhet pr. tomt
- Krav til båtplass

b) Næringsformål.

Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.

§3 Off. trafikkområder §25.3

a) Veien er kommunal fra Krag's brygge og fram til rett syd for eiendommen "Solheim" og øst for Langeviga. (For eiendommen 21/11 (Ertzeid) beliggende på vestsida og i tilknytting til brygga foreligger kommunal bruksrett.)

§ 4. Friområde §25.4

I friområdene skal kunne tillates oppført ilandstigningsmerke i tråd med almen kommunal praksis for offentlig forvaltet eiendom, mindre ilandstigningsbrygge, et rimelig antall fortøyningsbolter, oversiktskart, eventuell annen informasjon tilbaketrukket plassert, og om nødvendig anvisning for båtanløp/bøyer. Alle inngrep skal, så langt som mulig, kunne tilbakeføres til naturområdet slik det ligger i dag. Toalett vurderes oppført i friområdet Springdansen.

§5 Spesialområder §25.6

5.1 Friluftsområde.

I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.

5.2 Kulturlandskapsområde.

Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området som ivaretar kulturlandskapets mangfold. Kulturminner og eksisterende utomhusanlegg som veier, stier, steinbrygger, steingarder, terrassering, rydningsrøyer, tufter, eldre gjerder, trapper, hageanlegg, karakteristisk vegetasjon o.a. skal bevares. Eksisterende bekkeløp og oppmurte grøfter skal ikke tildekkes.

Bestående fritidsbebyggelse opprettholdes og gis mulighet for utvidelse inntil 100m² T-BRA inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. etter nærmere vurdering.

Tidligere fradelte tomt gnr. 21 bnr. 112 (beliggende rett nord for Melkebakken) kan bebygges med 1 fritidsbolig. Krav til bebyggelse som angitt i reg. bestemmelsenes § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.

5. 3 Antikvarisk spesialområde for bevaring av bebyggelse og landskap.

Formålet med dette spesialområdet er å bevare den arkitektoniske- og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen, med landskapet rundt. Det kan bare unntaksvis tillates nye bygg , da som tiltetting eventuelt mindre utvidelse av bestående bygningsmasse hvor dette er rimelig.

Øvrig tilliggende kultur- og naturlandskap skal ikke kunne bebygges.

a) Den bestående bevaringsverdige bebyggelsen i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningen fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør tilsvarende det tidligere (opprinnelige).

Bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, vindusinndeling, detaljering, materialbruk, farger oa. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tradisjon.

b) Tilbygg, påbygg og underbygg kan godkjennes når disse etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til eksisterende bebyggelse.

Ved på- og tilbygging skal det påsees at bygningens karakter mht. målestokk, form, materialer, detaljer, farge og lignende blir opprettholdt eller ført tilbake i samsvar med tidligere (opprinnelig) utseende.

c) Kommunen skal stille krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan med følgende innarbeid som forutsetning for utbygging:

Nybygg skal tilpasses landskapet og terrenget; og må ikke ligge eksponert til.

Nye bygg/bryggeanlegg kan tillates dersom disse kan tilpasses bygningsmiljøet og gis en utforming og karakter som kompletterer og harmoniserer med stedets særpreg og karakter. Dette innebærer krav til volum, form og fargesetting.

d) Nye utomhusanlegg og terrengbearbeidelse skal i utforming og materialvalg tilpasses det stedlige miljøet.

Større terrengendringer tillates ikke.

Ingen innretninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk over privat eiendom. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel/gangtrafikk tillates ikke.

Som grunnlag for kommunens vurdering kan det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen v/Fylkeskonservator.

e) I det området som er foreslått som landskapsvernområde tillates det ikke ny bebyggelse og tilbygg før spørsmålet om framtidig landskapsvernområde er endelig avgjort.

5.4 Bevaring i sjø.

Det skal ikke gjøres inngrep i eller på sjøbunnen innenfor området avsatt til dette formål før det foreligger godkjenning fra Norsk Sjøfartsmuseum.

5.5 Automatisk fredete kulturminner.

I spesialområde bevaring mrk. R på reguleringskartet er steinalderboplasser, diabasbrudd og gravhauger fra bronse - og jernalder. Fornminnene og sikringssoner rundt disse er automatisk fredet ved lov om kulturminner. Tiltak som berører disse områdene må forelegges fylkeskommunen v/fylkeskonservatoren til uttalelse.

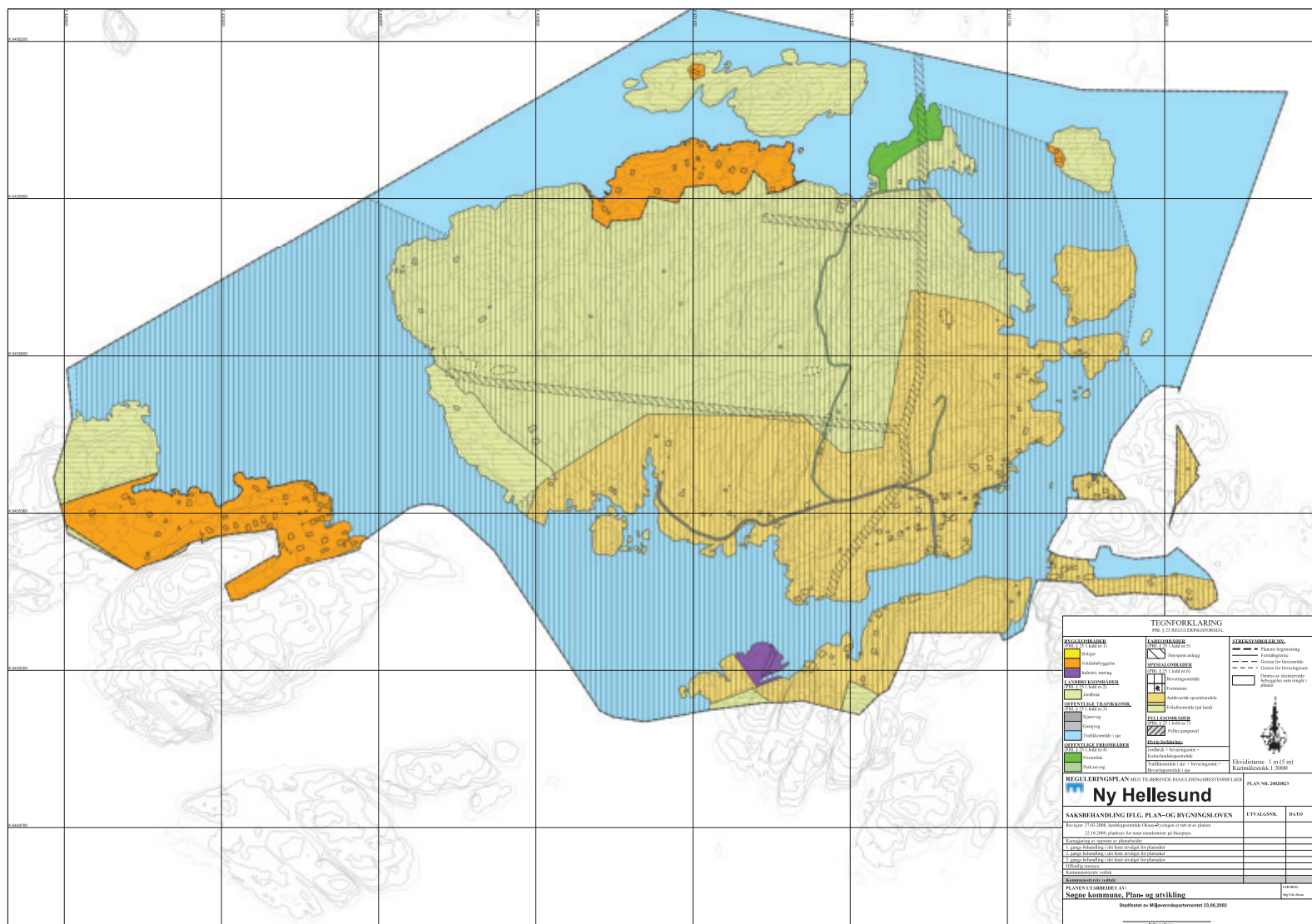
§6.0 Fellesbestemmelser.

- a) Eksisterende fritidshus i planområdet kan tillates omdisponert til boligformål.
- b) (Kraft- og telefonlinjer skal ved nymontering og ved fornyelse mest mulig legges som jordkabel.)
- c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt byggevedtektene for Søgne kommune.
- d) Dispensasjon fra planen kan bare gis der det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens §7.

Vedtatt av Søgne kommunestyre den 22.10.2009.

.....
Solveig Kjelland Larsen
Ordfører

Revidert 20.07.07, 08.04.09 SEØ





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv Marit Wilhelmsen

Banksjef
Tlf.: 38 17 07 84
Mob.: 951 76 769
lmw@sor.no



Magne A. Utsogn

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 65
Mob.: 976 05 986
mau@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 100

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kapelløya 1K, 4644 Søgne

Gnr. 401 Bnr. 7 Snr. 3 i Kristiansand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

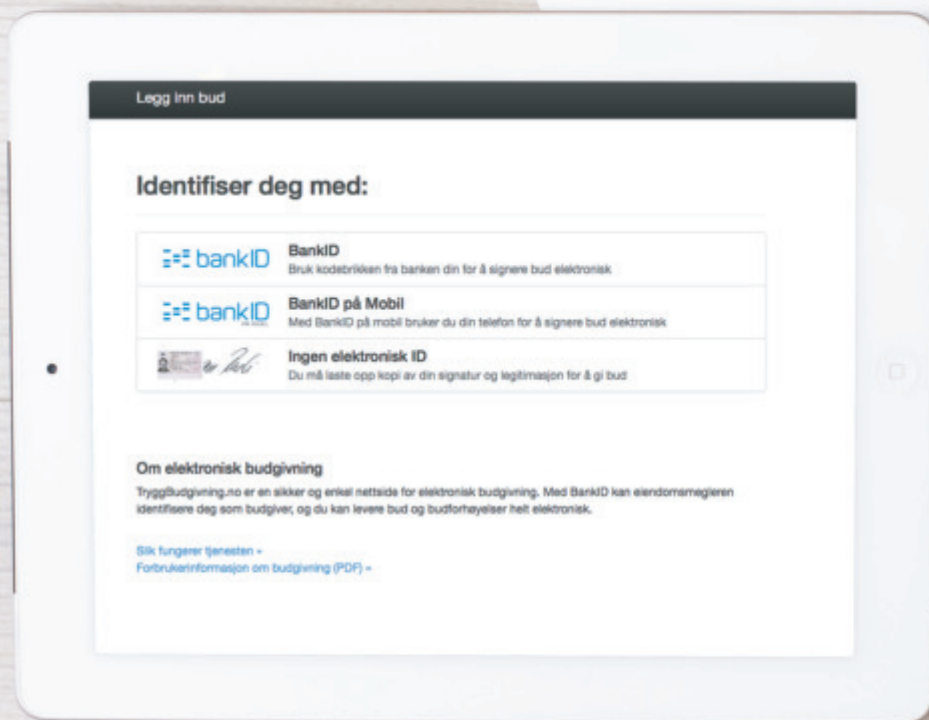
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **90 02 00 59** | jon@sormegleren.no
| **SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22